

# FRØYA KOMMUNE

## HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING

## Saksliste

**Møtested:**  
Kommunestyresalen

**Møtedato:**  
19.04.2018

**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.<br>Innhold                                                                    |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 44/18   | 18/925<br><b>GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 15.03.18</b>                                |
| 45/18   | 18/735<br><b>SØKNAD OM SALGSBEVILLING FOR ALKOHOL BRYGGERIET FRØYA AS</b>                  |
| 46/18   | 17/2050<br><b>GNR 48 BNR 1 DISPENSASJON FOR FORLENGELSE AV FLYTEBRYGGE<br/>LEIRVIKHAMN</b> |
| 47/18   | 17/1587<br><b>GNR 26 BNR 165 BYGGESAK</b>                                                  |
| 48/18   | 16/25<br><b>DETALJREGULERINGSPLAN NORDHAMMAREN BOLIGOMRÅDE</b>                             |
| 49/18   | 17/3110<br><b>DETALJREGULERINGSPLAN NORDHAMARVIK GRAVPLASS-<br/>SLUTTBEHANDLING</b>        |
| 50/18   | 17/692<br><b>DETALJREGULERING- BOLIGOMRÅDE SJØNHALSEN</b>                                  |
| 51/18   | 18/300<br><b>REGULERINGSENDRING SØRNESSA</b>                                               |
| 52/18   | 17/2117<br><b>GNR 10 BNR 13/37 KLAGE - DELING ETTER JORDLOVEN § 12</b>                     |
| 53/18   | 16/2613<br><b>GNR 45 BNR 66 KLAGE - TILLATELSE TIL OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG</b>           |
| 54/18   | 17/239<br><b>KLAGE - DISPENSASJON FOR HAVBEITE MED HUMMER</b>                              |
| 55/18   | 17/1975                                                                                    |

**KLAGE - DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV BOLIG**

|       |                                                                                                         |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 56/18 | 16/2592<br><b>GNR 1 BNR 123 BYGGESAK</b>                                                                |
| 57/18 | 16/3510<br><b>GNR 65 BNR 166 DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV LAGER, RORBU,<br/>VERKSTED M.MER, AURSØY</b> |
| 58/18 | 17/899<br><b>GNR 59 BNR 1 BYGGESAK</b>                                                                  |
| 59/18 | 17/2247<br><b>GNR 31 BNR 1 DELINGSSAK</b>                                                               |
| 60/18 | 17/2927<br><b>GNR 65 BNR 570 DISPENSASJON FOR UTVIDELSE AV BRYGGE</b>                                   |
| 61/18 | 17/3401<br><b>GNR 48 BNR 2 BYGGESAK</b>                                                                 |
| 62/18 | 18/346<br><b>GNR 17 BNR 10 BYGGESAK</b>                                                                 |
| 63/18 | 18/381<br><b>GNR 21 BNR 162 BYGGESAK</b>                                                                |
| 64/18 | 18/394<br><b>GNR 4 BNR 80 BYGGESAK</b>                                                                  |
| 65/18 | 18/400<br><b>GNR 22 BNR 44 BYGGESAK</b>                                                                 |
| 66/18 | 18/489<br><b>GNR 16 BNR 74 BYGGESAK</b>                                                                 |
| 67/18 | 18/581<br><b>GNR 21 BNR 4 OG 56 BYGGESAK GAMMELSKOLEN PÅ SISTRANDA</b>                                  |
| 68/18 | 18/783<br><b>GNR 64 BNR 237 BYGGESAK</b>                                                                |
| 69/18 | 18/944<br><b>ORIENTERING/SPØRRERUNDE</b>                                                                |

Sistranda, 13.04.18

Gunn Heidi Hallaren  
Leder

Siv-Tove Skarshaug  
Sekretær

**Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende sted:**

[www.froya.kommune.no](http://www.froya.kommune.no).

# FRØYA KOMMUNE

| <b>Hovedutvalg for forvaltning</b>          |                               | <b>Møtebok</b>          |
|---------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| <b>Møtedato:</b><br>19.04.2018              | <b>Arkivsaksnr:</b><br>18/925 | <b>Sak nr:</b><br>44/18 |
| <b>Saksbehandler:</b><br>Siv-Tove Skarshaug | <b>Arkivkode:</b><br>033      | <b>Gradering:</b>       |

| <b>Saken skal behandles i følgende utvalg:</b> |                             |            |
|------------------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 44/18                                          | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |

## **GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 15.03.18**

### **Forslag til vedtak:**

**Protokoll fra møte 15.03.18 godkjennes som framlagt.**

### **Vedlegg:**

Protokoll fra møte 15.03.18

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |              | Møtebok    |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr: | Sak nr:    |
| 19.04.2018                  | 18/735       | 45/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:   | Gradering: |
| Nina Nilsen Espnes          | U62          |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 45/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |
| /                                       | Kommunestyret               |            |

## SØKNAD OM SALGSBEVILLING FOR ALKOHOL BRYGGERIET FRØYA AS

### Forslag til vedtak:

1. Det innvilges fortsatt salgsbevilling for Bryggeriet Frøya AS til salg av egenprodusert øl med alkoholinhold inntil 4,7 volumprosent, jfr. Lov om omsetning av alkoholholdig drikk m.v § 1-7. Bevillingen gjelder inne i lageret i 2. etasje jfr. plantegning. Dette vedtaket erstatter innvilget salgsbevilling vedtatt i Kommunestyret den 28.09.17 sak 108/17.
2. Bevillingen gjelder til 30.09.2020
3. Mona Nicolaisen f. 29.09.79, godkjennes som salgsstyrer. Det innvilges fritak for stedfortreder på grunn av salgsstedets størrelse.
4. Salg må skje i henhold til alkohollovens bestemmelser og kommunens retningslinjer.

### Vedlegg:

- Søknad
- Plantegning

### Saksopplysninger:

Bryggeriet Frøya AS ble innvilget salgsbevilling i Kommunestyret den 28.09.17 sak 108/17. Bryggeriet Frøya AS har søkt om endring av lokalitet for salg av bryggeriets egenproduserte øl. Pr. nå foregår utøvelsen av eksisterende salgsbevilling i Bryggeriets lager i 1. etasje. Bryggeriet Frøya AS ønsker nå å flytte utsalget til lager/lukket rom i 2. etasje som vist på vedlagte plantegning.

Da det ikke er endring i bevillinghaver eller styrer er det ikke innhentet nye uttalelser fra politiet og sosialtjenesten.

### Vurdering:

På bakgrunn av dette finner Frøya kommune å kunne tilrå at endring av salgsbevilling innvilges.

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |              | Møtebok    |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr: | Sak nr:    |
| 19.04.2018                  | 17/2050      | 46/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:   | Gradering: |
| Andrea Øiahals Slungård     | GNR 48/1     |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 148/17                                  | Hovedutvalg for forvaltning | 07.12.2017 |
| 46/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |

## GNR 48 BNR 1 DISPENSASJON FOR FORLENGELSE AV FLYTEBRYGGE LEIRVIKHAMN

### Forslag til vedtak:

1. Klagen tas til følge
2. Vedtak om dispensasjon av 07.12.2017 oppheves jfr. forvaltningsloven § 33 annet ledd.

### Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 07.12.2017 sak 148/17

#### Vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl. §1-8 til utvidelse av eksisterende flytebrygge på Gnr. 48, bnr. 1, som omsøkt.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl §19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
3. Videre gis det tillatelse til utvidelse av flytebrygge i medhold av Lov om havner og farvann §27 1. ledd.
4. Det forutsettes at det søkes om tiltak i medhold av plan- og bygningsloven.
5. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år fra vedtaksdato faller dispensasjonen bort.

Enstemmig.

#### Vedlegg:

1. Klage, 21.12.2017
2. Vedtak Hovedutvalget for forvaltning, 07.12.2017
3. Søknad om dispensasjon, 03.08.2017
4. Utsnitt kommuneplanenes arealdel

#### Saksopplysninger:

Resource AS ved Odd Øystein Meland søkte 02.08.2017 om dispensasjon for utvidelse av eksisterende flytebrygge. Flytebryggen er ment brukt i næringsvirksomhet, herunder legge til rette for at flere foratak kan etablere seg som leietakere ved landanlegget. Nabovarsel ble ikke utstedt med den begrunnelse at det ikke var tilliggende næringsvirksomheter i området.

Søknaden om dispensasjon ble behandlet av Hovedutvalget for forvaltning i Frøya kommune i møte 07.12.2017, sak 148/17. Hovedutvalget vedtok at det skulle gis dispensasjon fra kommuneplanenes arealdel og pbl. § 1-8, samt gis tillatelse til tiltaket i medhold av Lov om havner og farvann § 27 første ledd.

Det er ved behandling av søknaden om dispensasjon lagt til grunn at tiltaket befinner seg i byggeforbudet i strandsonen jfr. pbl. § 1-8 og i et område som i kommuneplanenes arealdel er avsatt til næring.

Begrunnelsen for vedtaket om dispensasjon er at tiltaket er en naturlig forlengelse av eksisterende flytebrygge og ikke vil komme i konflikt med omgivelsene, herunder båttrafikk og omkringliggende bebyggelse i området. Dette fordi tiltaket er i tråd med allerede etablert virksomhet på stedet og trafikken i området ikke vil øke nevneverdig som følge av utvidelsen. Det pekes også på at det tidligere er gitt tillatelse til utlegging av eksisterende flytebrygge på eiendom gnr. 48 bnr. 1.

Vedtaket om dispensasjon er gitt uten at saken er blitt forelagt regionale og statlige myndigheter jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-1.

Andreas Krogstad eier av gnr. 48 bnr. 2 har etter at vedtak om dispensasjon ble fattet tatt kontakt med kommunen og stilt spørsmål om det er gitt tillatelse til utlegging av eksisterende flytebrygge på eiendom gnr. 48 bnr. 1. Krogstad ba i så tilfelle om at tillatelsen ble oversendt han. Kommunen har ikke kunne fremskaffe dokumentasjon på at eksisterende flytebrygge på eiendom gnr. 48 bnr. 1 er omsøkt eller at tillatelse er gitt. Krogstad ble informert om dette.

**Klagen:**

Andreas Krogstad eier av gnr. 48 bnr. 2, representert ved Advokatfirmaet Krogstad oversendte 21.12.2017 klage på vedtak om dispensasjon. Krogstad omtales i det videre som klager.

Klager anfører at siden det ikke foreligger noen tillatelse for utlegging av eksisterende flytebrygge er vedtaket om dispensasjon fattet på feilaktig grunnlag og at dette medfører saksbehandlingfeil hos kommunen.

Klager anser eksisterende flytebrygge som ulovlig utlagt og anfører at dette må få betydning for adgangen til å dispensere.

Klager motsetter seg kommunenes begrunnelse om at dispensasjonen ikke avklares bedre i en mer omfattende omreguleringsprosess, da eksisterende flytebrygge etter klagers oppfatning er utlagt ulovlig.

Klager opplyser at han ikke er blitt nabovarslet og at vedtaket om dispensasjon ble fattet uten at klager som nabo fikk anledning til å uttale seg. Klager viser til at en utvidelse av eksisterende flytebrygge vil kunne medføre et hinder og ha en negativ innvirkning for klager sin adgang til å utnytte egen eiendom.

**Klagefrist og rettslig klageinteresse:**

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

**Rettslig utgangspunkt og rådmannens vurdering:**

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

Forutsetningen for at klagen gir grunn til å foreta undersøkelser, er at klageren har tatt opp nye forhold eller anførsler, jfr. ot.prp.nr. 3 (1979-1977) s. 93.

Vedtaket om dispensasjon, 07.12.2017

Klager anfører at vedtaket om dispensasjon er gitt på feilaktig grunnlag og at det er begått saksbehandlingfeil. Klager begrunner dette i all hovedsak med at det ikke foreligger dokumentasjon på at eksisterende flytebrygge er omsøkt eller at tillatelse er gitt.

Klager anser derfor eksisterende flytebrygge for ulovlig utlagt og anfører at dette må få betydning for adgangen til å dispensere.

Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jfr. pbl. § 32-1. Selv om uttrykket «skal» er benyttet, er det ikke ment å skape rettigheter for andre. Ingen private rettssubjekter har rettskrav på at kommunen forfølger ulovligheter, jfr. ot.prp.nr. 45 (2007-2008) s. 352.

Etter søk i kommunens arkiver har ikke kommunen kunne fremskaffe dokumentasjon på at eksisterende flytebrygge er omsøkt eller at tillatelse er gitt. Det gjøres oppmerksom på at det imidlertid kan foreligge avvik i

arkivet. Kommunen har ikke foretatt ytterligere undersøkelser eller kontaktet søker eller eier for å fremskaffe dokumentasjon eller opplysninger vedrørende eksisterende flytebrygge på eiendom gnr. 48 bnr. 1.

Kommunen skal utøve god forvaltningsskikk. God forvaltningsskikk er en etisk standard for utøvelsen av offentlig virksomhet og krav til hensynsfullhet og kontradiksjon i saksbehandlingen står sentralt. Kontradiksjon vil si at berørte parter skal gis muligheten for å forsvare sine interesser.

Rådmannen har etter dette kommet til at det på nåværende tidspunkt ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag for å kunne konkludere med at eksisterende flytebrygge er ulovlig utlagt. En slik konklusjon uten at det foretas ytterligere undersøkelser vil etter rådmannens vurdering medføre et brudd på god forvaltningsskikk og prinsippet om kontradiksjon.

Rådmannen vil i det følgende derfor ikke ta stilling til hvorvidt eksisterende flytebrygge er ulovlig utlagt eller betydningen dette måtte medføre for adgangen til å dispensere.

Rådmannen finner imidlertid at klagen gir grunnlag for å foreta en undersøkelse av grunnlaget vedtaket om dispensasjon er fattet på.

Kommunen har i sin begrunnelse tatt utgangspunkt i at eiendom gnr. 48 bnr. 1 befinner seg i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til næringsbebyggelse.

Tiltaket, herunder utvidelsen av eksisterende flytebrygge befinner seg imidlertid i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til flerbruksområde i sjø (FFNAF). Innenfor dette området gis det adgang til etablering av akvakulturanlegg hvis sektormyndighetene gir sin tilaltelse, jfr. kommuneplanens bestemmelse pkt. 4.5.11.

Kommunen har etter dette lagt til grunn feil arelformål i sin vurdering av søknaden om dispensasjon.

Kommunen skal ved vurdering av søknad om dispensasjon ta stilling til om 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, jfr. pbl. § 19-1 andre ledd. Vilklårene i pbl. § 19-1 er kumulative. Det vil si at begge vilklårene må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Ved vurdering om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør ikke dispensere fra plan, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jfr. pbl. § 19-2 andre ledd.

Da kommunens vurdering har tatt utgangspunkt i feil arelformål medfører dette at begrunnelsen for vedtaket om dispensasjon er gitt på feilaktig grunnlag. Rådmannen tolker dette dithen at man ikke med tilstrekkelig sikkerhet kan si at vilklårene for dispensasjon til utvidelse av eksisterende flytebrygge etter pbl. § 19-2 er oppfylt. Videre vil man ikke med tilstrekkelig sikkerhet vite om dispensasjon ikke avklares bedre i en mer omfattende reguleringsprosess eller om andre myndigheters saksområde direkte berøres, jfr. pbl. § 19-1.

Klager har i sin klage opplyst at han ikke har mottatt nabovarsel og at vedtaket derfor ble fattet uten at klager som nabo fikk anledning til å uttale seg.

Før vedtak om dispensasjon treffes skal naboer varsles på den måten som er nevnt i § 21-3 såfremt ikke søknaden åpenbart ikke berører naboers interesser, jfr. pbl. § 19-1.

De tilfeller hvor nabovarsel kan unntas er i forarbeidene til pbl. § 21-3 blant annet eksemplifisert med tilfeller hvor tiltaket ikke er synlig for naboen, tiltaket ikke kan sjenere naboen og det ikke er sannsynlig at det er noen saklig grunn til at naboen skulle komme med merknader jfr. prop.99 L (2016-2014) s. 102.

Ordlyden i pbl. § 21-3 andre ledd peker på at nabovarsel kan unntas når naboens interesser «ikke eller i liten grad berøres». Ordlyden i pbl. § 19-1 peker på at det skal fremstå som «åpenbart» at søknaden ikke berører naboens interesser. Ordlyden etter pbl. § 19-1 tilsier en strengere fortolkning av unntaket enn ordlyden i pbl. § 21-3 andre ledd.

Søker har i sin søknad om dispensasjon begrunnet unntaket fra nabovarsel med at det ikke er tilliggende næringsvirksomheter i området.

Det er ikke lengre nødvendig å søke kommunen om lov til unnlate nabovarsling. Kommunen kan imidlertid kreve at naboer og gjenboere alikevel varsles, hvis kommunen finner at vilkårene i pbl. § 21-3 ikke er oppfylt, jfr. prop.99 L (2013-2014). Rådmannen forstår forarbeidene slik at kommunen i sin saksbehandling skal foreta en vurdering av søkers begrunnelse for å unnta nabovarsling.

Rådmannen kan ikke se at det er foretatt en slik vurdering ved behandlingen av søknaden om dispensasjon.

Byggeforbudet i strandsonen, jfr. pbl. § 1-8

I sjøområder gjelder plan- og bygningsloven en nautisk mil utenfor grunnlinje, jfr. pbl. § 1-2. Kommunen har i vedtak om dispensasjon lagt til grunn at pbl. § 1-8 kommer til anvendelse.

Det følger av pbl. § 1-8 at andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendring ikke kan settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandslinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Rådmannen er kommet til at siden tiltaket, herunder utvidelse av eksisterende flytebrygge befinner seg i sjøen vil byggeforbudet i strandsonen etter pbl. § 1-8 ikke komme til anvendelse.

Tiltaket utløser etter dette ikke krav om dispensasjonssøknad og behandling fra pbl. § 1-8.

Tillatelse til tiltak jfr. havne- og farvannsloven

Kommunen har i sitt vedtak om dispensasjon gitt tillatelse til tiltaket etter havne- og farvannsloven § 27 første ledd. Søknaden om dispensasjon fremstår for rådmannen imidlertid ikke å også omfatte en søknad om tillatelse til tiltak etter havne- og farvannsloven.

Byggin, gravin, utfylling og andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i kommunenes sjøområde, krever tillatelse av kommunen hvor tiltaket skal settes i verk. Som tiltak regnes bl.a. forøyningsinnstallasjoner, kaier, brygger, broer, luftspenn, utdypning, dumping, akvakulturanlegg, opplag av farføy, lyskilder, kabler og rør. Kommunen kan ikke gi tillatelse til tiltak som vil stride mot bestemmelser gitt i eller i medhold av loven her, jfr. Lov om havner og farvann (havne- og farvannsloven) § 27.

Tillatelse til tiltak etter havne- og farvannsloven kan ikke gis i strid med vedtatte arealplaner etter plan- og bygningsloven uten etter dispensasjon fra vedkommende plan- og bygningsmyndighet, jfr. have- og farvannsloven § 32 andre ledd.

Etter gjennomgang av Frøya kommune sitt delegeringsreglement fremstår det for rådmannen uklart om myndigheten til å treffe tillatelser til tiltak etter havne- og farvannsloven er lagt til Hovedutvalget for forvaltning eller administrasjonen.

**Konklusjon:**

Rådmannen tiltrår at klagen tas til følge og at vedtak om dispensasjon oppheves, jfr. fvl. § 33 andre ledd. Vedtaket kan påklages, jfr. fvl. §§ 28 og 29.

## FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |              | Møtebok    |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr: | Sak nr:    |
| 19.04.2018                  | 17/1587      | 47/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:   | Gradering: |
| Otto Falkenberg             | GNR 26/165   |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 24/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 15.03.2018 |
| 47/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |

## GNR 26 BNR 165 BYGGESAK

## Forslag til vedtak:

**Kirsti Mathisen gis dispensasjon fra planbestemmelse om maks. bebygd areal (BYA) på gnr 26 bnr 165 da tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter intensjonen bak planbestemmelsen og fordelene anses større enn ulempene.**

**Tiltaket kan oppføres i samsvar med søknad med totalt BYA for eiendommen på inntil 120 m2.**

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 15.03.2018 sak 24/18

## Vedtak:

Saken sendes tilbake til administrasjon for bedre saksutredning.

Enstemmig.

## Vedlegg:

Reguleringsplan  
 Redegjørelse rev. Søknad og dispensasjon  
 Situasjonsplan tomt  
 Plantegning og fasader

## Saksopplysninger:

Saken ble fremmet for behandling i HFF 15.3.18 men sendt tilbake til administrasjonen for bedre saksutredning. I det følgende er saken supplert med en redegjørelse om grunnlag for og behandling av dispensasjon iht. plan- og bygningsloven. Beskrivelse av sakens reelle innhold er ellers ikke endret. Supplering i saksframlegg er markert med *kursiv*.

Kirsti Mathisen har sendt søknad om tillatelse til tiltak som innebærer oppføring av garasje/carport/bod/vaskerom som er forbundet med boligen med levegg, samt mindre tilbygg og ombygging av eksisterende bolig på gnr 26 bnr 165. Planbestemmelsene for reguleringsplan Storbåtbukta angir maks. tillatt bebygd areal til 95 m2 BYA (75m2 for bolig og 20 m2 for garasje).

Det omsøkte tiltaket innebar en øking av BYA med ca. 75 m<sup>2</sup> til 170 m<sup>2</sup> BYA og det ble derfor søkt dispensasjon fra reguleringsbestemmelse om maks. BYA.

*Søknad om dispensasjon behandles iht. Plan- og bygningslovens § 19. Myndighet til å gi dispensasjon tilligger kommunen (pbl § 19-4). Dispensasjon er en tillatelse til å fravike bestemmelser/planer gitt etter plan- og bygningsloven til gunst for søker. Dispensasjon gjelder kun enkelttilfeller og innebærer ingen endring av bestemmelser/planer. Dispensasjon krever grunngitt søknad og skal nabovarsles. Foreliggende søknad er begrunnet og naboer er varslet.*

Tiltaket ble påklaget av Uttian Utvikling AS og Olav Stolpnes som eiere av grunneiendommen for Storbåtbukta (26/19) og fradelt naboeiendom (26/187). De framholdt at tiltaket ville begrense utsynet betydelig retning sør for nabotomt 26/19 og at det var av en slik størrelse at det legger føring for framtidig utbygging på området.

Tiltakshaver har i ettertid redusert tiltaket ved at garasjen og tak over terrasse er tatt ut. Carport/bod/vaskerom er dermed ca. 31 m<sup>2</sup>. I tillegg tilbygg med overdekket inngangsparti på ca 10 m<sup>2</sup>. Totalt tillegg i BYA blir da ca. 41 m<sup>2</sup>. *Dette etterkommer i noen grad merknad fra naboer.*

Storbåtbukta ble opprinnelig planlagt som et område for fritidsboliger med hustyper spesielt uttegnet for området. Området besto av konsentrert bebyggelse men mindre «rorbuer» og noe større «skipperhus». «Skipperhusene» har et bebyggt areal på 75 m<sup>2</sup>. Eiendommen 26/165 er den eneste som hittil er bebyggt med «skipperhus».

I ettertid ble planen endret slik at det nå er tillatt med både fritidsboliger og boliger. I forbindelse med planendringen ble det ikke gjort noen endring av bestemmelsene. «Skipperhusene» er nøkternt utformet med redusert takhøyde (i forhold til boligkrav) i 1. etasje, 3 soverom og en bod i 2. etasje under skråtak med redusert kneveggshøyde, 1 felles bad/vaskerom i 1. etasje.

#### **Vurdering:**

Tiltakshaver kjøpte huset ferdig for bruk som permanent bolig. Hun har i ettertid erfart behov for enkelte endringer. Inngangspartiet var plassert mot sørøst og utsatt for vind og regn. Inngangspartiet ønskes flyttet og etablert med overdekning i forbindelse med et tilbygg av et mindre disponibelt rom/gjesterom. Vaskerom ønskes adskilt fra bad og det er behov for utvendig bod og biloppstillingsplass under tak.

Det reduserte tiltaket anses å være en nøktern løsning på disse behovene. Økingen på 21 m<sup>2</sup> BYA ut over det som er hjemlet i bestemmelsene anses som rimelig i forhold til å få eiendommen til å fungere som en fullverdig bolig. Totalt vil tiltaket da få en BYA på 116 m<sup>2</sup>. Eiendommens størrelse er 1262 m<sup>2</sup>

Til orienterende sammelikning vises også til kommuneplanens bestemmelser for fritidsboliger som angir maks. BYA på 25% av tomtestørrelse. Dette innebærer tillatt BYA inntil 200 m<sup>2</sup> av en maks. tomtestørrelse på 800 m<sup>2</sup>.

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. (sitat pbl. § 19-2).*

*Etter en samlet vurdering anses det at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter gjeldende planbestemmelse på grunn av begrenset størrelse på tiltaket. Det anses også at tiltaket innebærer en overvekt av fordeler ved at det i større grad ivaretar nødvendige brukskvaliteter og funksjoner i bolig slik disse blant annet er omtalt i tekniske forskrifter (TEK 10)..*

Mht. nabomerknad er det åpenbart at enhver ny bebyggelse vil begrense utsyn fra bakenforliggende tomt(-er). I dette tilfelle anses nærliggende tomter fortsatt å ha fritt utsyn i flere retninger, og bare en begrenset sektor blir berørt av det omsøkte tiltaket. Rådmannen anser derfor at det ikke er grunnlag for å gi klager medhold. Tiltakshaver har dessuten redusert sitt tilbygg i forhold til opprinnelig søknad. Tilbygget er utformet med flatt tak. Dette er i strid med planbestemmelse, men anses som akseptabelt da tilbygget har god arkitektonisk utforming og er av begrenset størrelse. Flatt tak vil også, til en viss grad, innebære mindre stengsel av utsyn fra nabo.

Rådmannen vil derfor anbefale at det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelse om maks. BYA i samsvar med søknad.

**Forhold til overordna planverk:**

Tiltaket er i samsvar med planformål

**Økonomiske konsekvenser:**

Ingen

## FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |                 | Møtebok    |
|-----------------------------|-----------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr:    | Sak nr:    |
| 19.04.2018                  | 16/25           | 48/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:      | Gradering: |
| Stian Aspaas Haugen         | PLAN 1620200602 |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 128/17                                  | Hovedutvalg for forvaltning | 02.11.2017 |
| 48/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |

## DETALJREGULERINGSPLAN NORDHAMMAREN BOLIGOMRÅDE

## Forslag til vedtak:

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

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

## Vedtak:

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

Enstemmig.

## Vedlegg:

1. Plankart, datert 8.2.18
2. Planbestemmelser, datert 15.3.18
3. Planbeskrivelse, datert 8.3.18
4. ROS- analyse, datert 15.09.17
5. Merknad fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 12.12.17
6. Merknad fra Statens vegvesen, datert 19.12.17
7. Merknad fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 22.11.17
8. Merknad fra Leif-Inge Nordhammer, datert 15.11.17
9. Merknad fra Kolbjørn Jektvik, datert 29.11.17
10. E-post fra Fylkesmannen ang. krav om støytredning, datert

## Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Referat oppstartsmøte

2. Sammendrag av innspill til varsel om oppstart av planarbeidet, datert 15.09.17
3. Innkomne innspill til varsel om oppstart av planarbeidet, datert 15.09.17
4. Planforslag datert 19.09.17

### **Saksopplysninger:**

Forslag til detaljreguleringsplan for Nordhammaren boligområde har vært til høring og offentlig ettersyn. Det har kommet inn merknader fra statlige og regionale myndigheter og private aktører i området. For å imøtekomme enkelte av merknadene er det gjort endringer som gjør at rådmannen mener at planen på nytt på sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### **Planforslaget**

Plankontoret har utarbeidet utkast til reguleringsplan for Nordhammaren boligområde på oppdrag fra Frøya kommune

### **Hensikt med planarbeidet**

Planarbeidet har som hensikt å rydde opp i eldre regulerings- og bebyggelsesplaner. Det er også regulert inn gang- og sykkelvei som skal forbinde Sistranda med Hamarvik/Flatval. Planen legger også opp til etablering av fortau langs Nordhammarvegen gjennom deler av området.

Det er lagt opp til noen få nye områder for bolig, mens tidligere areal avsatt til offentlig tjenesteyting (barnehage) er foreslått avsatt til bolig. Områdene rundt Frøya sykehjem forutsettes detaljregulert på et senere tidspunkt, og inngår ikke i reguleringsplanen.

### **Forhold til andre planer**

Det meste av planområdet dekkes av reguleringsplan for Frøya sykehjem (vedtatt 1979), som ble endret og digitalisert i 2010. Område for Frøya sykehjem er tatt ut. Grunnlaget for dette er kommunestyrets (sak 76/17) vedtak om å selge dagens sykehjem i forbindelse med etablering av morgendagens omsorg på Beinskardet. Området er mest aktuell som bolig og/eller næringsvirksomhet. For å få en god og oversiktlig prosess med eventuelle kjøpere ønsker man å utsette detaljreguleringen her.

Nord for fylkesveg 714 er planområdet avsatt til LNFR-formål. De sørøstlige delene av planområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. En del av området mellom fylkesveg 714 og Hammarvatnet er avmerket med hensynssone bevaring naturmiljø, våtmark. Det er ikke knyttet bestemmelser til hensynssonen.

Tilgrensende planområder er Hammervolden boligfelt, Hammeren og kommuneplanens arealdel. Reguleringsplan for Hammervolden boligfelt overlappes delvis og erstattes av ny plan i krysset mellom fylkesveg 714 og Nordhammerveien.

### **Førstegangs behandling**

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalg for forvaltning den 7.11.17 i sak 128/17, som vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

### **Høringsuttalelser:**

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 10.11.17 til 31.12.17 I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt fem uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

### **Innspill fra statlige og regionale sektormyndigheter:**

| Merknad                                                                                                                                                                                                                                              | Rådmannens kommentar                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fylkesmannen i Sør- Trøndelag,</b><br>brev datert 12.12.17<br><br><u>Vilkår for egengodkjenning:</u><br>Det fremmes innsigelse til reguleringsplanen for Nordhammaren inntil det er gjennomført støyberegninger og nødvendige avbøtende tiltak er | <i>Planforslaget legger ikke opp til ny bebyggelse i rød eller gul støysone. Fylkesmannen har på bakgrunn av dette frafalt kravet om støyutredninger. Forholdet til grenseverdier jf. T-1442 er tydeliggjort i de reviderte bestemmelsene til planen.</i> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>innarbeidet i planen.</p> <p>Med bakgrunn i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-transportplanlegging må det tas inn reguleringsbestemmelser om minimum utnyttingsgrad for de enkelte byggeområdene for ny boligbebyggelse (B1 – B3).</p> <p>Jordbruksarealene som er vist på kart må tas ut og beholdes som LNFR-areal. Vilåret er hjemlet i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet.</p> <p><u>Faglige råd</u><br/>Det bør vurderes annen lokalisering av utelekeområdet i krysset mellom Nordhammarveien og Kvernhusveien.</p> <p>For arealer der dyrka mark omdisponeres bør matjordlaget fjernes og overskytende matjord primært brukes til jordbruksformål i nærområdet. Disse avbøtende tiltakene bør stilles som krav i bestemmelsene. Videre er det viktig å sikre at jordmasser som skal flyttes er fri for smittsomme sykdommer eller uønskete arter.</p> <p>Det bør gjennom bestemmelsene sikres at jordbruksarealer som blir midlertidig brukt til anleggsformål får god kvalitet i ettertid, blant annet er det viktig å legge duk under pukk.</p> <p>Det bør innarbeides minimumskrav til antall boenheter /boligtettheten i bestemmelsene, eller at dette fremgår av plankartet</p> | <p><i>Bestemmelsene til boligområdene B1-B3 foreslås endret, slik at det er lagt inn en minimum utnyttelsesgrad for de ulike områdene. Plankartet er endret slik at de aktuelle områdene foreslås regulert til LNFR-formål.</i></p> <p><i>Det har vist seg krevende å finne andre aktuelle lokaliseringer for felles lekeplass for de etablerte boligene i området. Det er satt rekkefølgekrav om etablering av ny lekeplass innenfor felt B1. Lokalisering av felles lekeplass i krysset mellom Nordhammarveien og Kvernhusveien vurderes å være positivt med tanke på at området ligger sentralt til midt i området. Etablering av fortau langs Nordhammarveien, slik den reviderte planen legger opp til, vil bidra til å gi trafiksikker atkomst fra boligene i området fram til lekeplassen.</i></p> <p><i>Det er foreslått en ny bestemmelse om flytting og gjenbruk av matjord der det er aktuelt.</i></p> <p><i>Bestemmelsen som er gitt til midlertidige rigg- og anleggsområder sier fra før at Området skal tilbakeføres til det formålet som er vist i planen etter at anleggsarbeidet er avsluttet. Det foreslås et tillegg om at det skal legges duk under pukk i de delene av rigg- og anleggsområdene der det skal kjøres. Se kommentar til vilkår for egengodkjenning om minimumsutnyttelse. Forholdet vurderes å være ivarettatt ved at det er satt en minimums utnyttingsgrad for boligområdene.</i></p> |
| <p><b>Statens vegvesen</b>, brev datert 19.12.17</p> <p><u>Faglige råd</u><br/>Det bør reguleres og bygges fortau langs eksisterende vegnett internt i planområdet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><i>Det reviderte planforslaget legger opp til etablering av fortau fra krysset mellom Fylkesveg 714 og Nordhammarveien og fram til den øvre avkjørsla til Hammarberget, rett øst for</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Det bør stilles som rekkefølgekrav at det før området kan bygges ytterligere ut må den regulerte gang- og sykkelvegen inn mot Sistranda bygges.</p> <p>Det bør legges til en bestemmelse som sier at vegeier skal godkjenne teknisk plan for bygging av gang- og sykkelveg.</p> <p>Der fv. 714 og gang- og sykkelveg er regulert i planen bør det angis med koder at disse er offentlige veger.</p> <p>Siktlinjer bør tegnes inn i henhold til N100, av hensyn til trafikksikkerheten</p> | <p>omsorgsboligene.</p> <p><i>Et rekkefølgekrav om gang- og sykkelveg inn mot Sistranda før det kan bygges ut nye boliger i det omfanget planen legger opp til vurderes ikke å være et rimelig krav. Planen legger opp til en beskjedne utbygging av området, samtidig som den også danner et plangrunnlag for å arbeide videre med å få realisert gang- og sykkelvegen.</i></p> <p><i>Er imøtekommet ved endring av bestemmelsene.</i></p> <p><i>Er imøtekommet ved endring av plankartet.</i></p> <p><i>Er imøtekommet ved endring av plankartet.</i></p> |
| <p><b>Sør-Trøndelag fylkeskommune</b>, brev datert 22.11.17</p> <p>Har ingen avgjørende merknader til planen, men anbefaler at interne gangveger (snarveger) og fortau videreføres i planen. Området har en beliggenhet som tilsier høy utnyttelsesgrad, og det bør kunne tilbys ulike boligtyper også innenfor område B3.</p> <p>Konstaterer at automatisk fredede kulturminner er ivarettatt med hensynssone, og minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven.</p>     | <p><i>Det finnes ingen fortau internt i området i dag, unntatt i kryssområdet mellom Nordhammarveien og fylkesveg 714. Planforslaget slik det foreligger til andregangs høring legger opp til etablering av fortau langs Nordhammarveien internt i området. Rådmannen er ikke kjent med at det finnes snarveger i området som blir berørt av byggeformål.</i></p> <p><i>Det er tatt inn bestemmelse som minner om aktsomhetsplikten knyttet til kulturminner.</i></p>                                                                                       |

*Innspill fra private:*

| Merknad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Rådmannens kommentar                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Kolbjørn Jektvik</b></p> <p>Ønsker at man skal legge opp til å bygge en gangbru over Fylkesveien ved avstengt vei øst for Sykehjemmet. Denne vil i tillegg til det primære formålet – sikre en trygg krysning av Fylkesveien i 80 sonen uten 1,5 – 2 km omvei - også fungere som et flott utkikkspunkt for turgåere/ -syklister samt kunne fungere som en portal inn til Frøya nordover.</p> | <p><i>Det aktuelle området er i det reviderte planforslaget tatt ut av planområdet, og kryssing av fylkesvegen her sees i sammenheng med framtidig regulering av området rundt sjukeheimen.</i></p> |
| <p><b>Leif-Inge Nordhammer</b></p> <p>Jeg ga en kommentar til planforslaget i e-mail av 31/8 2016 vedrørende opprettholdelse av driftsavkjørsel på min eiendom gnr 10, bnr 25. I planforslaget foreslås dette løst ved at det skal kjøres 120 østover på gang- og sykkelvei og frem til en avkjørsel som ikke går inn på min eiendom. Dersom</p>                                                   | <p><i>Er imøtekommet ved endring av plankartet.</i></p>                                                                                                                                             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>jeg forstår dette riktig, ser jeg ikke hensikten med å legge trafikk langs en gang- og sykkelvei, og pålegge undertegnede en veiløsning over en annen eiendom for å få adgang til min egen eiendom. Det har i generasjoner gått en «landbruksvei» ut i utmarka fra dagens avkjørsel, og jeg ber om at denne løsningen blir opprettholdt som påpekt i min mail av 31/8-16. Den løsning som foreslås i planforslaget er ikke en akseptabel løsning for undertegnede.</p> <p>Videre ønsker at deler av min eiendom reguleres om til boligformål. Dette gjelder området som ligger mellom gnr 10, bnr 233 (i dag eid av undertegnede) og gnr 10, bnr 78. Området er avgrenset av vei inn til 10/78.</p> <p>Videre påpekes at kartet er feil hva angår størrelse på gnr 10, bnr 51 (grenser til sykehjemmet). Kommunes kart i dette området er feil og er korrigert gjennom ny oppmåling i år. Eiendom i dette området tilhører gnr 10, bnr 25.</p> | <p><i>Foreslås ikke imøtekommet, jf. Signaler fra Fylkesmannen angående omdisponering av landbruksarealer.</i></p> <p><i>Planforslaget er oppdatert med nytt grunnkart.</i></p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Innsigelser

Som det framgår av sammendraget over, har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag fremmet tre vilkår for egengodkjenning. Dette medfører at det er varslet innsigelse til planen dersom vilkårene ikke imøtekommes. Planforslaget slik det foreligger til ny behandling er endret, og rådmannen vurderer vilkårene å være imøtekommet.

### Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter høring og offentlig ettersyn av planen er:

#### Plankart

- Jordbruksarealer sør for Frøya sykehjem foreslås endret fra boligformål til LNFR-formål, jf. vilkår for egengodkjenning fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.
- Det er avsatt plass til fortau langs Norhammarveien fra krysset med Fylkesveg 714 og fram til området øst for Frøya sykehjem, jf. faglig råd fra Statens vegvesen. Krysset mellom Fylkesveg 714 og Nordhammarveien er nå tatt inn i planområdet for å sikre sammenheng mellom gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen og det planlagte fortauet som går inn i området.
- Det er satt på påskrift på plankartet som tydeliggjør at fylkesveg 714 med tilhørende gang- og sykkelveg er offentlig veg, jf. faglig råd fra Statens vegvesen.
- Siktsoner er endret, jf. faglig råd fra Statens vegvesen.
- Det er inntegnet driftsavkjørsel til eiendommen gnr. 10 bnr. 25, jf. merknad fra grunneier Leif-Inge Nordhammer.

#### Bestemmelser

- Bestemmelsene for områdene B1 – B3 er endret slik at det settes krav om minimum utnyttelsesgrad, jf. vilkår for egengodkjenning fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.
- Det er innarbeidet en bestemmelse om bruk av matjord som flyttes ved realisering av planforslaget, jf. faglig råd fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.
- Det er innarbeidet en bestemmelse som skal sikre at jordbruksarealer som blir midlertidig benyttet til anleggsformål får god kvalitet etterpå, jf. faglig råd fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.
- Det er innarbeidet en bestemmelse som krever at vegeier skal godkjenne teknisk plan for bygging av gang- og sykkelveg, jf. faglig råd fra Statens vegvesen.

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det også gjort mindre endringer. Planbeskrivelsen er endret, slik at den reflekterer planforslaget, slik det nå foreligger.

***Lovhjemler***

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-10, legges saken frem for Hovedutvalg for forvaltning for vedtak om 2. gangs høring- og offentlig ettersyn.

**Vurdering:**

***Innkomne merknader***

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

***Innsigelser***

Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme vilkår for egengodkjenning fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, faglige råd fra andre statlige og regionale sektormyndigheter og andre merknader. Fylkesmannen har i e-post av 19.01.2018 bekreftet at de frafaller vilkår om egengodkjenning med krav om støyutredning av planforslaget. E-posten følger saken som vedlegg.

***Samlet vurdering:***

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Det er i all hovedsak tatt hensyn til merknadene som har kommet inn ved høring og offentlig ettersyn av planforslaget, og ved å gjennomføre en ny runde med høring og offentlig ettersyn gis berørte myndigheter, grunneiere og andre interessenter mulighet til å komme med merknader til planforslaget slik det framstår etter endringene som er beskrevet i saksframlegget.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at Hovedutvalg for forvaltning gjør vedtak om å på nytt sende planforslaget på høring og å legge den ut til offentlig ettersyn.

**Forhold til overordna planverk:**

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

**Økonomiske konsekvenser:**

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

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |                 | Møtebok    |
|-----------------------------|-----------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr:    | Sak nr:    |
| 19.04.2018                  | 17/3110         | 49/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:      | Gradering: |
| Stian Aspaas Haugen         | PLAN 1620201704 |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 16/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 15.02.2018 |
| 49/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |
| /                                       | Kommunestyret               |            |

## DETALJREGULERINGSPLAN NORDHAMARVIK GRAVPLASS- SLUTTBEHANDLING

### Forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Nordhamarvika gravplass (planid: 1620201704), som vist på plankart datert 05.04.18, planbestemmelser 05.04.2018 og planbeskrivelse datert 05.04.18.

### Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 15.02.2018 sak 16/18

#### Vedtak:

1. Hovedutvalget for forvaltning vedtar å legge detaljreguleringsplan for utvidelse av Nordhammarvika gravplass (planid: 1620201704), med planbeskrivelse datert 26.01.18 plankart datert 26.01.18, og planbestemmelser datert 26.01.18 ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker, i medhold av pbl. §§ 5-2 og 12-10.
2. Rådmannen skal før sluttbehandling i kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

Enstemmig.

#### Vedlegg:

1. Plankart, datert 05.04.2018
2. Planbestemmelser, datert 05.04.2018
3. Planbeskrivelse, datert 05.04.2018
4. ROS- analyse 11.01.2018
5. Sammendrag innkomne merknader med kommentarer
6. Innkomne merknader
7. Skisse til utenomhusplan, datert 08.03.18

#### Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Planforslag, datert 26.01.18
2. Sammendrag av innkomne merknader til varsel om planoppstart
3. Rapport grunnundersøkelser
4. Rapport arkeologiske utgravninger

**Saksopplysninger:**

***Planforslaget***

ON Arkitekter og Ingeniører AS har på vegne av Frøya Kommune utarbeidet et forslag til detaljreguleringsplan for utvidelse av Nordhammarvika gravplass (planid: 1620201704).

***Hensikt med regulering***

Reguleringsplanen skal tilrettelegge for utvidelse av Nordhammarvika gravplass. Utvidelsen skal sikre nødvendig fremtidig areal for gravplassen, samt avsette tilstrekkelig med parkeringsplasser. Det er også tenkt at område skal fungere som utfartspunkt til marka.

***Forhold til overordnede planer, gjeldende reguleringsplan(er)***

Planområdet er i Kommunedelplanen for Sistranda (planid: 1620200903) avsatt til grav- og urnelund LNF. Planforslaget er derfor i tråd med overordnet plan. Planforslaget følger i hovedtrekk de bestemmelser som er i Kommunedelplanen for Sistranda.

*Nordhammarvik Industriområde (planid: 1620200806)*

Øst for planområde ligger Nordhammarvik Industriområde sist vedtatt med endringer den 20.06.2013.

Planforslagene vil ikke overlappe og innregulerte avkjørsel i denne plan benyttes. Det er også innregulert gang- og sykkelvei her, som i dag slutter på gnr. 22, bnr. 9.

***Førstegangs behandling***

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av HFF 15.02.18 sak 16/18. HFF vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn i perioden 15.02.18 til 30.03.18.

***Endringer etter førstegangsbehandling***

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Planbeskrivelse er justert etter høring og offentlig ettersyn.
- Det er lagt inn byggenrese mot Fv. 714
- Planbestemmelse § 4.a er justert etter tilbakemelding fra Nidaros Bispedømmeråd

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort andre mindre endringer.

***Høringsuttalelser:***

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 15.02.18 til 30.03.18. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse ligger vedlagt. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

***Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune, 03.04.18:***

1. Vilkår for egengodkjenning knyttet til den registrerte gravhaugen er imøtekommet på en god måte.
2. Når det gjelder forholdet til fv 714 viser vi til uttalelsen fra Statens vegvesen datert 27.02.2018. Trøndelag fylkeskommune har ikke andre merknader til planen.

***Rådmannens kommentar:***

1. Ok. Vilkår imøtekommet.
2. Vilkår fra Statens vegvesen er imøtekommet. Ok, ingen flere merknader.

***Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag, 27.03.18:***

1. Landbruksavdelingen vurderer planforslaget til å være innenfor rammene lagt i kommuneplanens arealdel, og vi har ut fra dette, og ut fra regionale og nasjonale landbruksinteresser ingen merknader til forslaget.
2. Det er positivt at det er planlagt kombinert bruk av parkeringsplassen. Slik blir det lettere adkomst til friluftsområdene. Dette er også sikret i bestemmelsene. Gang- og sykkelvei forbi området er regulert, men ikke etablert. Det er heller ikke vist til noen konkret tidsplan. Selv om dette ligger utenfor planens er det grunn til å minne om at gang- og sykkelveier er av stor betydning for trafiksikkerheten til myke trafikanter og derfor bør prioriteres.

***Rådmannens kommentar:***

1. Ok, ingen merknader fra landbruksavdelingen.

2. Det er ikke lagt inn rekkefølgekrav eller vist til noen konkret tidsplan for opparbeidelse av regulerte gang- og sykkelvei forbi område. Gang- og sykkelvei bør på sikt opparbeides da ny og større gravplass vil gjøre at det vil bli større trafikk av gående og syklende til område.

Statens vegvesen, 27.02.18:

1. Statens vegvesen har ingen merknader til arealbruken, men mener det i planen bør reguleres inn en byggegrense mot fv. 714. Etter veglova §30 gjelder byggegrenser også for parkeringsplasser. Med mindre byggegrense reguleres inn, gjelder byggegrensen fastsatt i veglova §29, som er 50 meter fra midten av fylkesvegen. Byggegrensen i denne planen kan gjerne ligge i formålsgrensen til regulert parkeringsplass.

Rådmannens kommentar:

1. Det fastsettes byggegrense mot FV. 714 i plankart

Brukerråd, 28.02.18:

1. Ingen merknad til planforslag

Rådmannens kommentar:

1. Ok, ingen merknad.

Eldreråd, 28.02.18:

1. Ingen merknad til planforslag

Rådmannens kommentar:

1. Ok, ingen merknad.

Nidaros bispedømmeråd, 15.03.18:

1. Utvidelse av gravplass skal skje i henhold til en plan for gravplassen som vedtas av kirkelig fellesråd og godkjennes av bispedømmerådet, jfr Gravferdsforskriften §2 og Gravferdsloven §4. Det er kirkelig fellesråd som er ansvarlig for utarbeidelse av plan for gravplassen, gravkart og igangsetting av arbeidet. Innhold i en plan for gravplassen framgår av Gravferdsforskriften §3.
2. Bestemmelser som regulerer forholdet mellom søknadsprosessen knyttet til henholdsvis Gravferdsloven og Plan- og bygningsloven ligger i Gravferdsforskriften §6. Reguleringsbestemmelsens §4 b) bør endres slik at de samsvarer med bestemmelser gitt i lov og forskrift.
3. Det framgår av planbeskrivelsen at grunnforholdene i området er myr/ torv. Det står at det er utarbeidet en grunnundersøkelse, men denne ligger ikke ute sammen med de øvrige plandokumentene.
4. Gravferdsforskriften har bestemmelser om jorddybde og grunnvannsnivå for gravplass. Kiste skal plasseres slik at den har minst 0,8m jordoverdekning. Ved gravlegging i et nivå vil det si at dybde til fjell må være minst 1,7m. Grunnvannstand skal ligge minst 0,3m under kiste eller urne. Det er ikke konkrete krav til kornfordeling (massesammensetning), men fredningstid for gravplass skal være minst 20 år, og en kistegrav kan ikke gjenbrukes før det bare er grove knokler og kisterester igjen fra tidligere gravlegginger. Myr/ torv er ikke egnet som masser i gravfelt, og gravplassplanen må gjøre rede for hvordan gravferdslovens intensjon om nedbryting av gravinnhold og gjenbruk av grav innen rimelig tid kan ivaretas. Ved utskifting av masser må det også tas hensyn til at jorda skal gi gode vekstvilkår for grøntanlegget.

Rådmannens kommentar:

1. Ok, plan skal godkjennes av kirkelig fellesråd. Også ivaretatt gjennom bestemmelse § 4.a.
2. Ok, bestemmelse § 4.a endres slik at den samsvarer med bestemmelser gitt i lov og forskrift.
3. Rapport for grunnundersøkelser ligger ikke ute. Prøvetakninger viste i hovedsak myr/torv.
4. Ok, gravplassplan skal gjøre rede for hvordan nedbryting av gravinnhold og gjenbruk av grav innen rimelig tid ivaretas og at det ved utskifting av masser skaltas hensyn til at jorda skal gi gode vekstvilkår for grøntanlegget

Avsluttende kommentar:

Av de merknader som er kommet inn så er få rettet konskret mot mangler eller justeringer som må gjøres. Det er i henhold til Statens vegvesens kommentar lagt inn byggegrense mot Fv. 714 slik at den gengerelle byggegrensen mot vei på 50m overprøves gjennom planforslaget. Nidaros bispedømmeråd har kommet med

presiserer og justeringer som må gjøres i planbestemmelsen i henhold til Gravferdsforskriften og Gravferdsloven. Disse er innarbeidet av rådmannen.

Fylkesmannen i Trøndelag har anbefalt at kommunen ser på å konkret opparbeide innregulerte gang- og sykkelvi til område. Dette har ikke vært en del av planbehandlingen, og det er dermed ikke tilknyttet en rekkefølgebestemmelse på dette. Rådmannen mener allikevel at dette er noe som bør sees på i framtiden, slik gående og syklende kan sikres en trafiksikker adkomst til område.

#### **Innsigelser**

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

#### **Konsekvensutredning**

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

#### **Lovhjemler**

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

#### **Vurdering:**

##### ***Samlet vurdering:***

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Arealene for utvidelse av kirkegården ble lagt inn i kommunedelplanen for Sistranda arealdel i 2009. Hele området er avsatt til formålet grav- og urnelund. Området er i tillegg avsatt med hensynssone- bevaring kulturmiljø. Adkomst og parkering sikres også gjennom planen.

Det er tidligere foretatt arkeologiske utgravninger, da områdene rundt gravhaugen er regnet som arkeologisk interessante. Det ble ikke gjort funn under utgravingene. Rådmann mener områdene avsatt til bevaring av hensynssone- bevaring kulturmiljø ivaretar eventuelle kulturminne hensyn og interesser som skulle være i område, samtidig som sikrer et område rundt gravhaugen mot framtidig inngrep.

Frøya kommune har i dag et stort behov for flere grav- og urneplasser. Planområde har avsatt et større område som i et 40 års perspektiv skal dekke behovet for grav- og urneplasser. Det er tillegg i nord avsatt et område både i vest og i nord for framtidig utvidelse. Planforslaget ivaretar kommunens behov tilstrekkelig.

Det er innkommet totalt fem høringsuttalelser til plan. Rådmann mener disse er ivare tatt på en god måte, og det er innarbeidet justeringer der det er behov og hvor dette er påpekt.

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

*I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Nordhamarvika gravplass (planid: 1620201704), som vist på plankart datert 05.04.18, planbestemmelser 05.04.2018 og planbeskrivelse datert 05.04.18.*

#### **Forhold til overordna planverk:**

Grav- og urnelund og LNF i Kommunedelplan for Sistranda (planid:1620200903).

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Gravplass vil medføre kostnader ved både opparbeidelse og drift og vedlikehold. Det er planlagt framlagt både strøm og VA- anlegg til planområde. Kostnader er enda ikke klare.

Investeringsbudsjett vedtatt i kommunestyret 14.12.17, sak 141/17. Viser avsetning til prosjektet i henholdsvis 2017 og 2018.

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |                 | Møtebok    |
|-----------------------------|-----------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr:    | Sak nr:    |
| 19.04.2018                  | 17/692          | 50/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:      | Gradering: |
| Stian Aspaas Haugen         | PLAN 1620201708 |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 80/17                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 17.08.2017 |
| 50/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |

## DETALJREGULERING- BOLIGOMRÅDE SJØNHALSEN

### Forslag til vedtak:

Vedlagte forslag til planprogram for Skjønhsalen boligfelt fastsettes i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9.

### Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 17.08.2017 sak 80/17

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8 godkjennes forespørsel om oppstart av reguleringsplan for Skjønhsalen.

Enstemmig.

### Vedlegg:

1. Planprogram, datert 13.12.17
2. Sammenstilling høringsuttalelser
3. Saksprotokoll sak 80/17, søknad om tillatelse til oppstart av regulering av område til boligformål-Skjønhsalen.
4. Planavgrensning

### Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Referat oppstartsmøte, datert
2. Notat vedrørende kulturminner

### Saksopplysninger:

#### Bakgrunn:

Bakgrunnen for utarbeidelsen av planprogrammet er oppstart av planarbeid for Skjønhsalen boligfelt. Planinitiativet fremmes av On arkitekter og ingeniører AS. Det ønskes regulert et område på ca. 55 daa til boligformål med tilhørende areal til lek, grønnstruktur og infrastruktur. Hensikten med planarbeidene er å tilrettelegge for bygging av inntil 40 boenheter, fordelt på frittliggende eneboliger og flermannsboliger. Forslaget er ikke i samsvar med kommuneplanen. Det er dermed stilt krav om konsekvensutredning med planprogram jfr. plan- og bygningsloven § 4-2.

#### Planområdet:

Planområdet ligger på Sjønhalsen og er avgrenset mot sjøen i nord, mot fylkesvei 431 i sør, eiendommene 56/103 og 56/41 i øst og eiendommene 56/75, 56/52, 56/2,14 og 56/61 i vest.

**Planstatus:**

Området er i hovedsak avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel (KPA), mens deler av område i vest er avsatt til LNFR FB3 (tillat med 3 helårs/fritidsboliger etter at KPA ble vedtatt 2011). Nordre del, med omtrent halvparten av det foreslåtte planområde ligger innenfor 100- meterssonen fra sjø. Området er ikke regulert fra før.

**Forskrift om Konsekvensutredning:**

Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredninger er å klargjøre virkningene av planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Behandlingen av saker etter bestemmelsene skal bidra til at virkningene for miljø og samfunn blir tatt hensyn til når et tiltak planlegges og når det tas stilling til om tiltaket skal gjennomføres. Regelverket skal også sikre en åpen prosess slik at alle berørte parter blir hørt.

Ny forskrift om konsekvensutredninger ble fastsatt i kongen i statsråd 21.juni 2017. Forskriften trådte i kraft 1. juli 2017.

Det er alltid krav om konsekvensutredning for reguleringsplaner for konkrete tiltak i vedlegg I, i forskriften (§ 6 bokstav b). Det kreves imidlertid ikke konsekvensutredning for slike reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne planen

Framlagte planforslag faller inn under § 6, bokstav b, tiltak 25 i vedlegg 1, jf. Forskrift om konsekvensutredning av 01.07.17. Planforslaget er ikke konsekvensutredet på overordnet nivå.

Planforslag vil også falle inn under § 10 pkt. c da den kommer i konflikt med gjeldende rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 eller statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av lov 27. juni 2008 nr. 71. Planforslag er i strid med Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Ved utarbeidelse av detaljregulering vil det stilles krav om planprogram og konsekvensutredning.

**Planprogrammet:**

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.

Planprogrammet er et verktøy for å gi forutsigbarhet både om utredninger som skal gjennomføres, metodebruk, innsamling av data, tidsforløp og planprosess for berørte parter. Det må framgå hvilke metoder som skal benyttes og utformingen skal være slik at det kan tas stilling til om reguleringen er utarbeidet i samsvar med planprogrammet.

Forhold som skal utredes i videre planarbeid går fram av tabell i vedlagte forslag til planprogram. Det er foreslått følgende utredningstema:

- Landskap / visuelle konsekvenser
- Friluftsliv og rekreasjon
- Kulturminner og kulturmiljø
- Naturmangfold / økosystemtjenester
- Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett / universell utforming
- Barn og unges oppvekstforhold
- Strandsone ved sjø (PBL. § 1-8)
- Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet, transportbehov
- Utslipp til luft og vann – forurensning

Aktuelle problemstillinger for disse temaene samt fremgangsmåte for utredningen er beskrevet i vedlagt planprogram.

**Medvirkning:**

Planprogrammet ble sendt ut på høring av forslagsstiller til berørte myndigheter samt naboer, festere og gjenboere samtidig med melding om oppstart av planarbeidet. Høringsfrist ble satt til seks uker. Det kom inn totalt 6 uttalelser i forbindelse med melding om oppstart av planarbeid og høring av planprogrammet. Dersom det reviderte planprogrammet, fastsettes av kommunen, vil det bli ny mulighet til å uttale seg i forbindelse med høring og offentlig ettersyn av det konkrete reguleringsplanforslaget senere i prosessen.

De som mottok planprogrammet på høring var Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag Fylkeskommune, Statens Vegvesen, Norges vassdrags- og energidirektorat, Trønder EnergiNett AS, Atb, Forum for natur og friluftsliv i Sør-Trøndelag, Norsk Ornitologisk Forening, Frøya turlag, Telenor v/servicesenter for nettbbygging, samt grunneiere, festere, naboer og gjenboere. I tillegg er kopi av varselet sendt til kommunens administrasjon, nærmere bestemt eldreråd, kommunalt brukerråd, Frøya ungdomsråd og trafikksikkerhetsutvalget. I forbindelse med høringen har det innkommet de uttalelser som nedenfor er gjengitt i sammendrag og kommentert:

*Politisk behandling:*

Søknad om oppstart av regulering ble innsendt 09.03.2017 og søknaden ble behandlet av Hovedutvalg for forvaltning i møte 17.08.17, sak 80/17. Følgende vedtak ble fattet:

«I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 godkjennes forespørsel om oppstart av reguleringsplan for Skjønhsalen». Utvalget gikk imot rådmannens innstilling.

*Oppstartsmøte:*

Oppstartsmøte ble avholdt med Frøya kommune den 04.12.17 på kommunehuset. Det ble avklart at reguleringsforslaget omfattes av § 6 i forskrift om konsekvensutredning, og at det måtte utarbeides planprogram med konsekvensutredning.

**Innkomne uttalelser/merknader:**

Fylkesmann i Trøndelag:

- Landbruksavdelingen har ut over dette ingen merknader til det foreslåtte planprogrammet.  
*Ok, ingen merknader.*
- Strandsone: Ved etablering av ny bebyggelse langs kysten vil det erfaringsmessig være ønske om mer sjørettede aktiviteter, og etterspørsel etter båtplasser vil øke. Dette må gis en mer overordnet vurdering, jf. den helhetlige vurderingen som ble gjennomført ved siste rullering av kommuneplanens arealdel. Hvordan behovet for nye båtplasser i dette området skal dekkes bør tas inn som en del av planarbeidet.  
*Tilrettelegging for båtplasser og naust har ikke vært en del av diskusjonen og det videre planarbeide. Det er avsatt naustområde i umiddelbar nærhet, mens det finnes avsatte småbåthavner på Kvernøya (800 meter unna) og Skjønhsalen (450 meter unna).*
- Naturmangfold: Behovet for kunnskap er også bakgrunnen for at det i plan- og bygningsloven kreves at det skal utarbeides planprogram og konsekvensutredninger for alle større utbyggingstiltak. Det er viktig at det ikke kun gis en beskrivelse av forholdene, men at det også gjøres en vurdering og vektning av konsekvenser. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 må legges til grunn for vurdering av konsekvenser for naturmiljø. Etter Fylkesmannens vurdering bør det vurderes ny kartlegging av naturmangfold i planområdet som en del av det videre planarbeidet.  
*Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i eksisterende kartlegginger og nødvendige tilleggssutredninger. Evt. avbøtende tiltak eller restriksjoner skal beskrives. Det skal gjennomføres en feltkartlegging av planområdet og søk etter evt. rødlistearter, prioriterte arter og utvalgte naturtyper.*
- Fylkesmannen minner om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Ved detaljregulering er det viktig å velge utelekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensning. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema.  
*For barn og unge skal dagens aktivitet og bruk beskrives. Områdets funksjon som lekeareal (nærlekeområde), turstier, utsiktspunkt mm. Konsekvensene av tiltaket for barn og unge, samt konsekvensene av tiltaket for bruken av området som park/friluftsområde.*
- I den videre planprosessen må de relevante folkehelse tema vurderes og ivaretas. Dette for å sikre de nye beboerne helsefremmende boforhold og livsbetingelser. Tema som bør vurderes er trafikksikkerhet- også for myke trafikanter, universell utforming, elektromagnetiske felt fra høyspentlinje/kraftlinje og tilgang til idrettsanlegg og sosiale møteplasser. Faktorer å legge vekt på er omfang og utforming av uteområder og grøntarealer samt tilgang til lys/sol for de nye beboerne.

*Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet, transportbehov, Utslipp til luft og vann – forurensning, Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett / universell utforming skal utredes og belyses nærmere.*

- Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med PBL § 4-3, og viser til DSB sin nye veileder fra 2017; ”Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging”. For planområder under marin grense må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner. For oppfølging av eventuelle fareområder viser vi til Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), sektormyndighet på skred og flom.

*NVE har vært høringspart og har fått oversendt forslag til planprogram. Områder eventuelt under marin grense skal utredes. Det skal foretas geotekniske undersøkelser av område.*

- Når det gjelder ROS-analyse, må gjerne konklusjonen av denne fremstilles som del av KU. Det må imidlertid ligge et analysearbeid til grunn som vurderer alle faktorer som kan påvirke risiko og sårbarhet i de områdene som planlegges utbygd, eller som vil bli påvirket av ny arealplan. Denne analysen må beskrives enten tekstlig eller i tabell som et vedlegg til planen/ innledning til KU eller synliggjøres på andre måter, slik at vi ser hva som er vurdert av risiko- og sårbarhetsfaktorer.

*Dette skal gjøres.*

#### Statens vegvesen:

- Planforslaget bidrar til et spredt utbyggingsmønster og økt bilbruk innad i kommunen, men også en fortetning av grenda. En utbygging her vil bidra til økt press på infrastruktur som f.eks. skoleskyss. Statens vegvesen mener med bakgrunn i trafiksikkerhet og barns rett til trygg skoleveg må reguleres og bygges en busslomme for å sikre adkomst til skolebussen. Denne bør være en ensidig toveis busslomme. Det må lages et rekkefølgekrav som sier at busslomme må være etablert før boligene gis ferdigattest.

*Ok, dette tas inn i det videre planarbeidet.*

#### Sør- Trøndelag Fylkeskommune:

- Gjeldene byggegrense langs fylkesvei er 50 meter. Ut fra øvrig bebyggelse langs veien mener tiltakshaver det bør kunne aksepteres en byggegrense på 15 meter fra senterlinje veg. Langs sjøen ser enn for seg en buffersone/grønnstruktur (byggegrense på 20 meter fra sjøen).

*Ok, tas til etterretning og inn i det videre planarbeidet.*

- Frøya kommune har nylig varslet oppstart av kommuneplanrullering. Rådmannen har i sin innstilling anbefalt at planforslaget ikke legges ut til offentlig ettersyn. En utbygging på denne størrelsen må vurderes nærmere i sammenheng med hvor og hvordan Frøya kommune vil planlegge, å etablere boligområder i overordnet plan. Ut fra overnevnte støtter vi rådmannens vurdering i at planen bør avvente rulleringen av kommuneplanens arealdel.

*I henhold til møte i Hovedutvalg for forvaltning i møte 17.08.17, sak 80/17, ble det gitt tillatelse til igangsetting av planarbeid for område.*

- Det vurderes som sannsynlig at det kan forefinnes automatisk fredete kulturminner i området. Dette kan være gravminner og bosetningsspor særlig fra steinalder og bronsealder. I denne saken har vi behov for å gjennomføre en innledende befaring før vi eventuelt varsler en registrering. Befaringen vil gjennomføres visuelt, sammen med mindre stikkprøver med jordbor for å vurdere egnede områder med løsmasser.

*Ok. Det er varslet registreringer av eventuelle kulturminner. Funn vil ha innvirkning på planforslag og dette skal tilpasses.*

#### NVE:

- Ingen merknader. Dersom saken berører NVEs saksområder så skal denne oversendes. Det må tydelig framgå av oversendelsesbrevet til NVE hva en ønsker bistand til i den enkelte saken.

*Ok. Saken oversendes om det berører NVEs saksområde.*

#### Trønder Energi:

- Det må tas høyde for tomt til nettstasjon sentralt i boligfeltet. Tomt stor 3m x 4m.

*Ok. Dette tas inn i det videre planarbeidet.*

#### **Vurdering:**

**Forholdet til overordna plan:**

Planforslaget er ikke i samsvar med overordna plan, og nettopp derfor ble det krevd at forslagsstiller skulle utarbeide konsekvensutredning og planprogram. Plangromgrammet er en slags plan for planlegginga, og skal blant annet gjøre rede for planprosessen og behovet for utredninger. Når nødvendige utredninger er gjennomført vil man få en bedre oversikt over områdets verdi og kvaliteter, hvorpå man vil få et større vurderingsgrunnlag for behandling av planforslaget. Det skal tas stilling til om foreslått planprogram bør fastsettes, evt. med endringer. Dette innebærer også å ta stilling til om planarbeidet kan fortsette.

Administrasjonen har i denne saken vært tidlig ute med å si at man ikke vil anbefale videre arbeid med reguleringsplan for område, da man ønsker å se på dette i forbindelse med arbeide med kommuneplanens arealdel, se sak 80/17 vedlegg 3.

**Reguleringsspørsmålet:**

Område på Sjønhalsen hvor ønskes igangsatt detaljregulering for boliger ligger i et trafikknutepunkt for kollektivtransport til og fra Dyrøya har kort avstand til skole og barnehage med skoleskyss. Den foreslåtte plasseringen på Sjønhalsen synes ikke legge beslag på dyrkajord/dyrkbar jord, eller komme i konflikt med registrerte friluftslivslokaliteter eller registrert verdifull natur.

Rådmann har i tidligere behandling ikke anbefalt at det igangsettes planlegging da det er ønskelig med en avklaring vedrørende ny boligområder på et overordnet plan gjennom arbeidet med kommuneplanens arealdel, se vedlegg 3.

Detaljene i reguleringsforslaget kjent, fordi forslagsstiller ønsker å utsette konkretisering av planforslaget til etter planprogrammet eventuelt er fastsatt og utredningene gjennomført. Foreløpig konkretisering og planer framgår av vedlagte planprogram.

**Planprogrammets innhold:**

Planprogrammet tilfredsstiller de formelle kravene til innhold jfr. forskrift om konsekvensutredninger § 14. Høringsuttalelser som er relevant for planprogrammet synes hensyntatt i tilstrekkelig grad. Høringsuttalelsene har i stor grad dreid seg om presisering av krav til utredninger av naturverdier og biologisk mangfold, trafikksituasjon, og behov for gang- og sykkelvei. Kommunen anser at nødvendige utredningstema er inkludert i planprogrammet.

**Konklusjon:**

Hensikten med planprogrammet er å skape en forutsigbar prosess for planarbeidet. Det vedlagte planprogrammet med krav til utredninger og vurderinger vil skape et godt grunnlag for å vurdere virkningene av det planlagte tiltaket.

Rådmannen tilrår at planprogram for detaljregulering for Sjønhalsen fastsettes.

**Forhold til overordna planverk:**

- LNF i kommuneplanens arealdel
- Plan- og bygningsloven § 1-8
- LNF FB3 i kommuneplanens arealdel

**Økonomiske konsekvenser:**

Ikke vurdert på nåværende tidspunkt.

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |                 | Møtebok    |
|-----------------------------|-----------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr:    | Sak nr:    |
| 19.04.2018                  | 18/300          | 51/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:      | Gradering: |
| Stian Aspaas Haugen         | PLAN 1620201503 |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 51/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |
| /                                       | Kommunestyret               |            |

## REGULERINGSENDRING SØRNESSA

### Forslag til vedtak:

I medhold av pbl. § 12-14 vedtas endring av planbestemmelse §§ 1.2 og 2.1 for reguleringsplan Sørnessa, med planbestemmelse datert 31.03.18, planbeskrivelse datert 30.01.18 og plankart datert 31.01.18, med følgende endringer:

- Justering av kystkonturen til slik den er utformet. Det tilføyes i bestemmelse 1.3 at det ikke tillates utfylling ut i sjø og at sjøhus/naust ut i sjø må stå på pæler.
- Fjerning av tomtegrense mellom tomt 4 og 5
- Justere lekeplassen til å gå helt frem til veien
- Legge inn selvstendig byggegrense mot sjø. (100m-beltet)

### Vedlegg:

1. Plankart, datert 31.01.18
2. Planbestemmelser, datert 31.03.18
3. Planbeskrivelse, datert 30.01.18
4. Forespørsel om endring av reguleringsplan, datert 31.01.18
5. Uttalelse Fylkesmannen i Trøndelag, datert 10.04.17
6. Uttalelse Trøndelag Fylkeskommune, datert 29.03.17
7. Uttalelse Naboer, datert
8. Endringsskjema, datert 31.01.18
9. Merknadsbehandlingsskjema

### Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Temakart byggegrenser
2. Kart med endringer

### Saksopplysninger:

#### Bakgrunn:

Reguleringsplan for Sørnessa ble egengodkjent i Frøya kommunestyre den 23.06.2016. Det ble foretatt endringer i plan, egengodkjent i kommunestyret den 01.06.2017. Endringen som ble utført medførte at Garasje/bod til og med 50 m<sup>2</sup> kan oppføres inntil 1 m fra tomtegrense, med unntak mellom tomt 4 og 5, og Påtegnet avkjørselspil i kartet er kun veiledende plassering.

Kystplan søker nå om å foreta en mindre vesentlig endring i dagens reguleringsplan. Nye endringer medfører:

1. Justering av kystkonturen til slik den er utformet.
2. Fjerning av tomtegrense mellom tomt 4 og 5
3. Justere lekeplassen til å gå helt frem til veien

4. Legge inn selvstendig byggegrense mot sjø. (100m-beltet)

Utfyllende begreunnelse:

1. Søker opplyser om at kystkonturene i kartet fremstår som ujevn. Virkeligheten er at kystkonturen går jevnt langs vannkanten. Dette blir veldig ulogisk når man skal plassere naustene. En har derfor justert naustområdet slik at det er mere hensiktsmessig.
2. Det er 3 områder i planen som er regulert til flerboligbygg/leilighetsbygg, disse er nesten ferdig utbygget. Det er stor etterspørsel på leiligheter. Man ønsker å slå sammen tomt 4 og 5 for å bygge et bygg med flere leiligheter. Utseende og antall enheter er ennå ikke fastlagt, dette blir bestemt før saken blir nabovarslet i byggesak. Når man slår sammen tomtene vil planlagt stiadkomst til lekeplassen falle bort.  
En ser ikke at dette har konsekvenser for adkomsten til lekeplassen, da det allerede er planlagt stiadkomst øst for tomt 5, (via ny vei til tomt 6 og 7). Utnyttelsesgraden av tomta vil være uforandret.
3. En legger opp til en utvidelse av lekeplassen slik at den går helt inn til veiareal. På den måten er adkomsten til lekeplassen sikret.
4. Etter overordnede føringer er byggegrense mot sjø (100-metersbelte) lagt inn. Denne grensen ligger under formålsgrensen og kan ikke sees på kartet. Har derfor valgt å legge inn et punkt i bestemmelse som sier at den eksisterer.

*Om endring og oppheving av reguleringsplan, jfr. pbl. § 12-14.*

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 så er det åpnet for å foreta mindre vesentlige endringer uten at dette utløser krav om ny og full planprosess. Med mindre endringer menes endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Før det kan treffes endelig vedtak i saken må den forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket skal gis anledning til å uttale seg. Hensikten med dette er å avklare om berørte myndigheter og parter har innvendinger. Dersom det skulle være innvendinger vil ikke saken kunne behandles som en mindre vesentlig endring, jfr. pbl. § 12-14 og Miljøverndepartementets veileder T-1490 pkt. 2.9. Kommunens avslag på en reguleringsendring vil ikke kunne påklages av søker.

Kommunestyret kan i samsvar med kommuneloven delegere myndighet til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Det er hensiktsmessig at mindre endringer kan behandles på en enklere måte. Rådmann har ikke fått delegert denne myndighet, saken sendes derfor over til behandling til hovedutvalget for forvaltning for vedtak.

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. Omsøkte tiltak medfører at man vil kunne bygge garasje/bod nærmere på allerede regulerte eiendommer, dette vurderes til å ha ingen innvirkning på prinsippene som skal vurderes i nml. §§ 8- 12. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Rikspolitiske retningslinjer.

Omsøkte endring i reguleringsplan vil ikke være i strid med noen rikspolitiske retningslinjer.

*Merknadsbehandling:*

Endringene ble sendt på begrenset høring til sektormyndigheter og grunneiere den 07.02.2018. Det er innkommet tre høringsuttalelser etter offentlig høring og ettersyn.

Fylkesmannen i Trøndelag, datert 05.03.18:

1. Tomt 4 og 5 ønskes slått sammen for å etablere et leilighetsbygg i stedet for to eneboligtomter. Landbruksavdelingen vurderer dette som positivt med hensyn til arealutnytting og har ingen merknader til verken dette eller noen av de andre foreslåtte endringene.
2. For område A består endringen i å trekke byggegrensa og arealformålet ut i sjøen, i ei rett linje «slik at kartet stemmer med terrenget». Hvis dette medfører at det åpnes for utfylling i sjøen for å få plass til nye naust vil dette være svært uheldig for verdiene i strandsonen. En slik utbygging medfører både inngrep i sjø, ut over dagens strandlinje, reduserer allmennhetens adkomst og reduserer opplevelsesverdien av ei urørt strandlinje. En utfylling ut mot sjøen som beskrevet under tiltak A i endringene vil være et inngrep og er uheldig i forhold til denne naturtypen. Med bakgrunn i hensynet

til verdiene i strandsonen og mål om å unngå nye inngrep i de nære sjøområdene fraråder vi at endring A, som innebærer en «justering av kystkonturen» og ny avgrensning av arealformålet, vedtas.

3.

*Rådmannens vurdering:*

1. Ok. Positivt at det legges opp til høyere utnyttelse.
2. Ut i sjø må naust stå på pæler. Det er ikke lagt opp til utfylling ut i sjø. Formålsområde er justert etter eksisterende terreng, endring vil svært liten grad medføre noen endringer fra dagens situasjon.

Trøndelag Fylkeskommune, datert 22.02.18:

1. Vi viser til deres oversendelse datert 31.01.2018. Trøndelag fylkeskommune har ingen avgjørende merknader til foreslåtte endringer i reguleringsplan for Sørnessa.

*Rådmannens kommentar:*

1. Ok, ingen merknader.

Uttalelse beboere i område, datert 20.03.18:

1. Da dette boligfeltet skulle etableres, ble det både fra beboerne og Grendelaget, anmodet til den gang teknisk sjef, at det ikke måtte bli leilighetsblokker i område for eneboliger. Det ble lovet at det bare skulle bli kombinasjon med to blokker med leiligheter og resten skulle reguleres til eneboliger.
2. Da dette boligfeltet skulle etableres, ble det både fra beboerne og Grendelaget, anmodet til den gang teknisk sjef, at det ikke måtte bli leilighetsblokker i område for eneboliger. Det ble lovet at det bare skulle bli kombinasjon med to blokker med leiligheter og resten skulle reguleres til eneboliger.
3. Da dette boligfeltet skulle etableres, ble det både fra beboerne og Grendelaget, anmodet til den gang teknisk sjef, at det ikke måtte bli leilighetsblokker i område for eneboliger. Det ble lovet at det bare skulle bli kombinasjon med to blokker med leiligheter og resten skulle reguleres til eneboliger.
4. Da dette boligfeltet skulle etableres, ble det både fra beboerne og Grendelaget, anmodet til den gang teknisk sjef, at det ikke måtte bli leilighetsblokker i område for eneboliger. Det ble lovet at det bare skulle bli kombinasjon med to blokker med leiligheter og resten skulle reguleres til eneboliger.
5. Da dette boligfeltet skulle etableres, ble det både fra beboerne og Grendelaget, anmodet til den gang teknisk sjef, at det ikke måtte bli leilighetsblokker i område for eneboliger. Det ble lovet at det bare skulle bli kombinasjon med to blokker med leiligheter og resten skulle reguleres til eneboliger.

*Rådmannens kommentar:*

1. Vanskelig å gi kommentarer til det som har vært dialog med tidligere teknisk sjef. Eksisterende plan legger opp til eneboliger og flerboligbygg i område
2. Rådmann mener at det eventuelle bygg ikke vil være noen «mammut» eller særlig større samlet sett enn det gjeldende plan legger opp til. Det ligger til grunn de samme estetiske krav som ligger i gjeldende plan
3. Konsekvenser av endring vil svært liten grad medføre endring i trafikk situasjon på område slik rådmannen vurderer det. Utnyttelsesgraden det legges opp til medfører i liten grad en økning av bygningens volum. Rådmannen vurderer at trafikksituasjonen vil medføre små endringer og ikke være trafikkfarlig for øvrige beboere i område.
4. Rådmann har ingen kommentar til dette innspillet da dette i liten grad er noe kommunen vurderer og en risiko utbygger tar.
5. Innspillet til planendring av plan medfører i liten grad en endring av dagens situasjon, da dagens utnyttelsesgrad på 60% BYA videreføres. Dagens plan legger opp til en samlet utbygging som er rundt 30 m2 større ved at sti gjennom område tas bort. Dette medfører en liten endring fra dagens situasjon selv om plan åpner for flerboligbygg istedenfor eneboliger.

*Vurdering av kommentarer:*

Det er innkommet totalt tre merknader i høringsperioden. Fylkesmannen i Trøndelag anser det som uheldig at det skal tillates en eventuell fylling uti sjø som følge av justeringen av formålsområde for naust/sjøhus.

Rådmann vil bemerke her at det som tiltakshaver påpeker, ikke er snakk om tillatelse til utfylling ut i sjø. Justering av formålsområde er for oppdatere plan etter de faktiske forhold på stedet. Kystkonturen er noe unøyaktig reflekterer ikke de faktiske forhold på stedet. For å delvis imøtekomme merknaden har rådmannen tilført to punkt under bestemmelse 1.3. Det skal ikke tillates utfylling ut i sjø og der sjøhus/naust vil gå ut i sjø så må disse stå på pæler. Inngrep i sjø, ut over dagens strandlinje, reduserer allmennhetens adkomst og reduserer opplevelsesverdien av ei urørt strandlinje blir da ivarettatt.

Det er innkommet en rekke merknader fra naboer i område. Disse er i hovedsak svart ut i de ovenstående punkter. Rådmann vil påpeke at en del av merknadene ikke går på reguleringsendringen, men på plan som helhet. Disse er det tatt stilling til i tidligere planbehandling. Når det kommer til økt trafikkbelastning, endring av type bebyggelse og antall enheter mener rådmannen at den samlede påvirkningen av endringene er relativt små. Slik forslaget foreligger så må dette kunne anses som en liten endring av gjeldene plan. Det er derfor ikke behov for en full planrevidering.

**Vurdering:***Rådmannens vurdering:*

Reguleringsplan for Sørnessa ble lagt ut til førstegangs offentlig høring og ettersyn den 25.01.16. Kunngjøring av planarbeid ble gjort den 03.04.15. Reguleringsplan for Sørnessa ble egengodkjent i Frøya kommunestyre den 23.06.2016.

Det ble den 18.01.2017 søkt om å gjøre mindre endringer i reguleringsplanen for å kunne bygge garasjer inntil 1 meter fra tomtengrense og å kunne gjøre anviste avkjørselspiler som veiledende. Foreslåtte endringer ble vedtatt av kommunestyret den 01.06.17.

Rådmannen har følgende kommentarer til de endringer som forslås:

1. Justering av kystkonturen til slik den er utformet.
  - Foreslåtte justering er hensiktsmessig da den tilpasses eksisterende situasjon og terreng. For å unngå store inngrep i strandsonen så er det lagt inn i bestemmelse 1.3 krav om at det ikke tillates fylling ut i sjø og at eventuelle naust/sjøhus må stå på pæler. Det er sikret god gjennomgang for allmenheten på baksiden av eventuell bebyggelse, da naust/sjøhus må ha sjøtilgang.
2. Fjerning av tomtengrense mellom tomt 4 og 5
  - Sammenslåing av tomt 4 og 5 som foreslått. Rådmannen mener at foreslåtte endring medfører små endringer for plan og område som helhet, samtidig som det sørger for hensiktsmessig utnyttelse av område. Fotavtrykk for bygg og eventuell trafikkbelastning anses som relativt ubetydelig. Intensjon med plan og område videreføres.
3. Justere lekeplassen til å gå helt frem til veien
  - Justeringa av formålsområde mot vei sikrer gjennomgang og opparbeidelse
4. Legge inn selvstendig byggegrense mot sjø. (100m-beltet)
  - Innlagte byggegrense mot sjø sikrer en entydig og klar forståelse av hva som er byggegrense mot sjø.

Merknader etter høring og offentlig ettersyn er godt ivarettatt i nytt planforslag og medfører små endringer slik rådmannen vurderer det.

I medhold av pbl. § 12-14 vedtas endring av planbestemmelse §§ 1.2 og 2.1 for reguleringsplan Sørnessa, med planbestemmelse datert 31.03.18, planbeskrivelse datert 30.01.18 og plankart datert 31.01.18, med følgende endringer:

- Justering av kystkonturen til slik den er utformet. Det tilføyes i bestemmelse 1.3 at det ikke tillates utfylling ut i sjø og at sjøhus/naust ut i sjø må stå på pæler.
- Fjerning av tomtengrense mellom tomt 4 og 5
- Justere lekeplassen til å gå helt frem til veien
- Legge inn selvstendig byggegrense mot sjø. (100m-beltet)

**Forhold til overordna planverk:**

Område er i dag regulert gjennom reguleringsplan for Sørnessa

**Økonomiske konsekvenser:**

Omsøkte reguleringsendring vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for Frøya kommune.

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |              | Møtebok    |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr: | Sak nr:    |
| 19.04.2018                  | 17/2117      | 52/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:   | Gradering: |
| Sondre B. Bakke             | GNR 10/13    |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 101/17                                  | Hovedutvalg for forvaltning | 07.12.2017 |
| 52/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |

## GNR 10 BNR 13/37 KLAGE - DELING ETTER JORDLOVEN § 12

### Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune av 21.12.2017, sak 17/2117, stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

### Vedlegg:

1. Klage, 11.01.2018
2. Vedtak om avslag på søknad om deling, 21.12.2017
3. Søknad om deling med vedlegg gnr. 10 bnr. 37, 09.08.2017
4. Søknad om deling med vedlegg gnr. 10 bnr. 13, 09.08.2017
5. Situasjonsskart

### Saksopplysninger:

Advokat Terje Svendsen ved Advokatfirmaet Stokholm Svendsen AS søkte 09.08.2017 på vegne av Coop Hamarvik SA om fradeling av to parseller fra eiendommene gnr. 10 bnr. 13 og 37, som begge skal bli tilleggsparseller til gnr. 10 bnr. 32. Søknaden ble behandlet av administrasjonen i kommunen 21.12.2017. Administrasjonen avsto søknaden. Melding om vedtaket ble sendt til Advokatfirmaet Stokholm Svendsen samme dag. Vedtaket ble påklaget av Coop Hamarvik SA 11.01.2018. Klagen er undertegnet av advokatfullmektig Dan M. Dahl Rahimian ved Advokatfirmaet Stokholm Svendsen.

### Klagen:

I klagen anføres at tiltaket ikke vil medføre ytterligere fragmentering av landbrukseiendommer eller endre driften av landbrukseiendommene. Parsellene er plassert i umiddelbar forlengelse av eiendommen gnr. 10 bnr. 32, som allerede eies av Coop Hamarvik. At areal fra to tilgrensende eiendommer tillegges eksisterende eiendom skaper en mer rasjonell struktur for den eksisterende eiendommen. Det vil ikke opprettes nye eiendommer, men grensene for eksisterende eiendommer endres noe. Når det gjelder bnr. 13, er eiendommen allerede delt av fylkesveg 714. Det vil bli etablert atkomstrett for bnr. 13 over bnr. 32. Omsøkte tiltak vil medføre en bedre arrondering av eksisterende eiendommer totalt sett. Avslaget synes ikke å være i samsvar med jordlovens formål og innebærer usaklig forskjellsbehandling i forhold til vedtak om fradelinger på Sistranda i den senere tid.

Parsellene vil fortsatt bli brukt til villsaubeite på ubestemt tid etter fradeling, selv om det vurderes å bygge en butikk på eiendommen en gang i framtida. Formålet med delingen vil fortsatt være jordbruksproduksjon, og tiltaket skal dermed ikke behandles etter jordloven § 12 andre ledd første del.

Jorda på parsellen vil heller ikke tas i bruk slik at den ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i framtida, jf. andre del av § 12 andre ledd. Coop Hamarvik SA har fått innvilget konsesjon på vilkår om at eiendommen blir benyttet i henhold til planbestemmelsene og jordbruksarealet blir drevet, jf. jordloven § 8.

Formålet med jordloven er å sikre at arealressursene blir brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid, driftsmessig gode løsninger og framtidige generasjoner sine behov. Disse hensyn synes i høy grad å være i samsvar med Coop Hamarvik sin bruk av eiendommen.

Det anføres at vedtaket er fattet på feil grunnlag, ettersom tiltaket fortsatt vil medføre at arealet vil bli brukt til beite på ubestemt tid. Avslaget er ikke i samsvar med jordlovens formål, og det finnes uheldig at eventuelle framtidige planer tillegges så stor vekt. Det påpekes at vedtaket utsetter oppgjøret overfor grunneier for salget av eiendommene. En eventuell framtidig regulering av arealet vil medføre en omfattende planprosess hvor landbruksinteressene vil bli hørt og avveid mot andre samfunnsinteresser før arealet eventuelt i framtida tas i bruk til noe annet enn i dag. Det framstår urimelig at fradeling nektes nå fordi Coop Hamarvik har delt framtidvisjoner med Frøya kommune.

#### **Klagefrist og rettslig klageinteresse:**

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

#### **Rettslig utgangspunkt:**

Ifølge jordloven § 12 første ledd første setning må deling av en eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk godkjennes av landbruksmyndighetene.

Utgangspunktet for bestemmelsen om deling er at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om. Dette ble framhevet da jordloven § 12 fikk endret ordlyd fra å være en "forbudsbestemmelse" til en "godkjenningsbestemmelse".

I tråd med jordloven § 12 tredje ledd skal det legges vekt på om deling legger til rette for en *"tenleg og variert bruksstruktur i landbruket"*. Det må foretas en konkret, skjønnsmessig vurdering. I denne vurderingen skal det blant annet tas hensyn til *"vern av arealressursane"*, om delinga fører til en *"driftsmessig god løysing"*, og om delinga kan føre til *"drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området"*. Det kan også legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet til jordloven.

Ifølge jordloven § 1 har loven som formål å legge forholdene til rette for at arealressursene kan bli brukt på den måten som er *"mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket"*. Ressursene skal ifølge jordloven § 1 tredje ledd disponeres ut fra *"framtidige generasjonar sine behov"*. Blant annet skal forvaltningen av arealressursene ta hensyn til *"vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som gir grunnlag for liv, helse, trivsel for menneske, dyr og planter"*.

Formålet med bestemmelsen om deling er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere. Dette er blant annet uttrykt i forarbeidene til siste endring som ble gjort i delingsbestemmelsen, jf. Prop. 127 L (2012-2013).

**Rådmannens vurdering:**

I vedtak av 21.12.2017 ga administrasjonen i Frøya kommune etter delegert myndighet fra Hovedutvalg for forvaltning avslag på søknad fra Coop Hamarvik SA om fradeling av to tilgrensende parseller fra eiendommene gnr. 10 bnr. 13 og 37 ved Hamarvik. Begge parsellene er søkt å bli tilleggsparseller til gnr. 10 bnr. 32.

Begge parsellene er i kommuneplanens arealdel avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (LNFR), har landbruksareal og brukes i dag til villsaubeite.

Avslaget på søknaden om deling er hjemlet i jordloven § 12 første ledd, jf. tredje ledd. Det framgår av kjøpekontraktene for parsellene at arealet er planlagt benyttet til etablering av ny butikk for Coop Hamarvik SA. Klager har imidlertid opplyst at det fradelte arealet fortsatt vil brukes til villsaubeite, og at det først en gang i framtida vurderes å bygge butikk på eiendommene. Rådmannen har derfor lagt til grunn at samtykke til omdisponering etter jordloven § 9 ikke er nødvendig på nåværende tidspunkt.

Vedtaket om avslag er begrunnet med at området er avsatt til landbruksformål i kommuneplanens arealdel, og at tiltaket vil medføre fragmentering av to landbrukseiendommer samt tilrettelegge for at dyrka jord blir brukt til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon i framtida.

Når det gjelder klagers anførsel om at omsøkte deling ikke vil medføre fragmentering, er rådmannens vurdering fortsatt at områdene nord for parsellene av gnr. 10 bnr. 13 og 37 ved deling vil bli stående igjen som små, fragmenterte eiendommer. De to eiendommene ligger i dag inntil Fv714, noe de ikke vil gjøre om omsøkte deling gjennomføres. Etter rådmannens vurdering vil atkomsten til arealet bli vanskeligere som følge av delingen, selv om det ifølge klagen vil bli etablert atkomstrett for bnr. 13 over Coop Hamarviks eiendom. Hva gjelder gjenstående del av bnr. 13, er det ved vurderingen av i hvilken grad delingen fører til driftsmessige ulemper sett hen til at denne hovedsakelig består av myr, og at departementet har fremmet lovforslag om forbud mot nydyrking av myr som er under behandling.

Ved vurderingen av søknaden har rådmannen lagt størst vekt på at en tillatelse til fradeling vil gjøre det vanskelig å nekte senere omdisponering til næringsvirksomhet. I klagen er det anført at avslaget er truffet på feil grunnlag. Det er vist til at arealet som søkes fradelt fortsatt vil brukes som villsaubeite på ubestemt tid og anført at klagers eventuelle framtidige planer ikke bør tillegges så stor vekt.

Om dette heter det i avslaget av 21.12.2017:

*"Totalt vil ca. 8,5 daa overflatedyrka jord og 2,3 daa innmarksbeite bli fradelt fra de to eiendommene. Dersom dette arealet blir omdisponert ved en framtidig omregulering, vil det miste statusen sin som landbruksareal og gå tapt til næringsformål. Jordvernet skal stå sterkt – alle kommuner har et ansvar for å ta vare på dyrka og dyrkbar jord. Det nasjonale jordvernsmålet er allerede presset og det omdisponeres mer matjord enn målsettingen.*

*Å fradele nevnte eiendomsparceller vil som sagt ikke medføre omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord i denne omgang, men fradelingen vil legge til rette for nedbygging i nær framtid. Når jorda allerede er fradelt, har man lagt grunnlaget for de planene som finnes for området samtidig som landbrukseiendommene blir fragmentert. For å verne dyrkajorda ses det derfor som nødvendig å avslå søknad om fradeling etter § 12 i jordloven, med begrunnelse i at dette vil legge premisser for framtidig omdisponering, som da må godkjennes etter § 9. Dersom fradelingen godkjennes etter § 12, men senere ikke blir godkjent etter § 9 i jordloven eller i henhold til plan- og bygningsloven, vil man stå igjen med små, fragmenterte eiendommer med dyrka jord, som ikke er ønskelig i et landbruksperspektiv."*

Momentet "*omsynet til vern av arealressursane*" i jordloven § 12 tredje ledd gjør det mulig for kommunen å hindre oppdeling av arealer som gjør det vanskelig å nekte senere omdisponeringer, jf. M-1/2013 punkt 8.3.2. Etter rådmannens vurdering er vektleggingen av dette hensynet også i samsvar med jordlovens formål, jf. § 1.

For øvrig bemerkes at formannskapet i møte 31.01.2018 vedtok å anbefale at det utarbeides reguleringsplan for Coop Hamarvik, med hensikt å legge til rette for næring og boligbebyggelse på det aktuelle arealet. Dersom arealet gjennom reguleringsplan legges ut til annet formål enn landbruk, gjelder ikke jordlovens §§ 9 og 12 om deling og omdisponering, jf. jordloven § 2 første ledd bokstav a.

Når det gjelder klagers anførsel om urimelig forskjellsbehandling, har ikke klager vist til konkrete sammenlignbare saker som skal være behandlet annerledes enn denne saken. En finner derfor ikke grunn til å kommentere anførselen nærmere, annet enn å påpeke at en anførsel om usaklig forskjellsbehandling kun kan føre fram dersom det dreier seg om like saker både i faktisk og rettslig henseende.

Det at avslaget utsetter oppgjør overfor grunneier for salget av eiendommene, ligger utenfor de hensyn som kan vektlegges etter jordloven § 12 tredje ledd.

Etter å ha gjennomgått klagen og vurdert saken på nytt, er rådmannen fortsatt av den oppfatning at omsøkte deling bør avslås, jf. jordloven § 12 første ledd, jf. tredje ledd.

**Konklusjon:**

Rådmannen tilrår at klagen ikke tas til følge.

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |              | Møtebok    |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr: | Sak nr:    |
| 19.04.2018                  | 16/2613      | 53/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:   | Gradering: |
| Sondre B. Bakke             | GNR 45/66    |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 127/17                                  | Hovedutvalg for forvaltning | 02.11.2017 |
| 53/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |

## GNR 45 BNR 66 KLAGE - TILLATELSE TIL OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG

### Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune av 01.12.2017 stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

### Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 02.11.2017 sak 127/17

#### Vedtak:

1. Nabomerknadene tas ikke til følge.
2. Byggesaken behandles administrativt i hht. delegert myndighet.

Enstemmig.

#### Vedlegg:

1. Klage, 15.01.2018
2. Igangsettingstillatelse, 01.12.2017
3. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 02.11.2017
4. Merknader fra Tone Berg og Fridtjof Nyhavn, 02.10.2016
5. Merknader fra Tove Kummeneje og Magne Steinset, 26.09.2016
6. Merknader fra Tove Kummeneje og Magne Steinset, 01.09.2016
7. Søknad om tillatelse, 18.10.2016
8. Situasjonsskart, 19.09.2016
9. Terrengprofiler, 01.09.2016
10. Fasader og snitt, 16.06.2016
11. Utsnitt kommuneplan

### Saksopplysninger:

Ansvarlig søker CK Nor Bygg AS søkte 18.10.2016 på vegne av tiltakshaver Nina Johannessen om tillatelse i ett trinn for oppføring av fritidsbolig på eiendommen gnr. 45 bnr. 66. Etter nabovarsel kom det inn merknader fra Tove Kummeneje og Magne Steinset datert 01.09.2016 og 26.09.2016 og fra Tone Berg og Fridtjof Nyhavn datert 02.10.2016. Nabomerknadene ble framlagt for Hovedutvalg for forvaltning 02.11.2017, som sak 127/17. Utvalget besluttet at nabomerknadene ikke skulle tas til følge. Igang-

settingstillatelse for fritidsboligen ble gitt av administrasjonen 01.12.2017. Melding om vedtaket ble sendt ansvarlig søker samme dag. Tillatelsen ble påklaget av Magne Steinset og Tove Kummeneje ved brev 15.01.2018.

**Klagen:**

I klagen vises det til at tomte hvor omsøkte hytte skal oppføres hovedsakelig ligger oppe på en fjelltopp. Dette krever en hytte som er tilpasset terrenget, ikke en relativt høy hytte som er beregnet for flatt terreng. Det vises til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel om plassering av bygg i terrenget.

I klagen anføres at saken ikke er tilstrekkelig opplyst til at Hovedutvalg for forvaltning har kunnet vurdere saken på riktig måte. Skissene som ligger ved søknaden viser ikke silhuettvirkning for naboer eller fra sjøen. Vedlagt klagen følger figurer som viser omsøkte hytte lagt inn i terrenget. Figurene viser at hytta blir svært dominerende og langt fra tilpasset eksisterende terreng. Silhuettvirkningen fra omsøkte hytte er svært tydelig fra klagernes uteplass, og silhuetten fra sjøen er ettertrykkelig brutt. Klagerne har også vedlagt tegninger som viser at silhuettvirkningen vil bli en helt annen om mønehøyden reduseres til 4,1 m, som nabohytta. Hyttas plassering og høyde vil forringe klagernes uteområde mot sørvest, der de oppholder seg mest når de er på hytta. Det er under 10 meter mellom klagernes eiendom og eiendommen hvor hytta skal bygges, og avstanden mellom de to hyttene er kun 40 meter.

Videre mener klagerne at hyttas størrelse på 82 m<sup>2</sup> og at plasseringen krever få terrenginngrep ikke tilsier at den ikke vil virke ruvende, slik det heter i saksframlegget til hovedutvalgets vedtak. Det vil være høyden på bygget, form og plassering i terrenget som vil være avgjørende for om hytta vil framstå som dominerende/ruvende i landskapet.

Når det gjelder vurderingen av byggegrunn og miljøforhold etter pbl. § 28-1, stilles det spørsmål ved om plassering av hytta er vurdert med hensyn til klimaendringene og ekstremvær, her hyppige stormer.

Det vises til merknadene til nabovarsel inngitt 01.09.2016 og 29.06.2016. Klagerne ber igjen om at området befares før endelig avgjørelse tas.

**Klagefrist og rettslig klageinteresse:**

Etter forespørsel fra klagerne ble klagefristen ved brev 13.12.2017 forlenget til 15.01.2018, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29 fjerde ledd. Klagen er dermed rettidig. Klagerne har rettslig klageinteresse, jf. fvl. § 28.

**Rettslig utgangspunkt:**

Plan- og bygningsloven er bygd opp som en rettighetslov. En grunneier kan fritt utnytte sin eiendom innenfor de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov, jf. pbl. § 21-4.

*Arealformål i kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8*

Eiendommen hvor fritidsboligen søkes oppført er i kommuneplanens arealdel avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde, samt reindrift (LNFR F3), hvor det er åpnet for spredt fritidsbebyggelse ved at det kan gis tillatelse til 3 fritidsboliger. Omsøkte fritidsbolig er i samsvar med arealformålet.

Fritidsboligen søkes oppført i 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det etter pbl. § 1-8 andre ledd gjelder et generelt bygge- og deleforbud. Forbudet gjelder etter tredje ledd så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

*Byggets høyde og plassering*

Det framgår av pbl. § 29-4 at byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Utgangspunktet er at tiltakshavers ønskede plassering og høyde skal godkjennes om ikke tungtveiende grunner taler mot det, jf. NOU 2005:12 side 338. Først når ulempene for omgivelsene ved omsøkt plassering/høyde er kvalifiserte, skal bygningsmyndighetene vurdere alternativ plassering/høyde. Bestemmelsen gir ikke hjemmel til å nedlegge forbud mot bebyggelse, men til å avslå den omsøkte bebyggelsen dersom tiltakshaver kan anvises en annen tjenlig plassering av bygget.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel heter det i punkt 3.10 at fritidsboliger i strandsonen skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmur blir lavest mulig og at silhuettvirkning unngås i forhold til naboer og ferdselsveger. Det samme følger av punkt 4.4.2 om oppføring av bygninger i LNFR-områder der det er åpnet for spredt bygging av blant annet fritidsboliger. Videre følger det av punkt 4.4.2 at byggets plassering skal dokumenteres i forhold til eksisterende bebyggelse og i terrenget før byggetillatelse gis.

### **Rådmannens vurdering:**

I vedtak av 01.12.2017 ga administrasjonen i Frøya kommune i henhold til delegert myndighet igangsettingstillatelse for oppføring av fritidsbolig på eiendommen gnr. 45 bnr. 66 som omsøkt. Igangsettingstillatelsen bygget på vedtak fra Hovedutvalg for forvaltning av 02.11.2017, sak 127/7, hvor det ble besluttet at nabomerknadene til tiltaket ikke skulle tas til følge.

Klagerne har anført at omsøkte hytte ikke er tilpasset terrenget, at den er for høy og at den vil forringe deres uteområde.

Eiendommen hvor fritidsboligen søkes oppført ble fradelt som hyttetomt ved kommunens vedtak av 09.09.2006. Det har således vært påregnelig for naboene at det ville føres opp en fritidsbolig på tomta.

Tomta ligger på en mindre topp i terrenget, noe som gjør den utfordrende som byggetomt. Høyeste punkt på tomta er 15 moh. og laveste punkt er 8 moh. Omsøkte fritidsbolig har kotehøyde +12,00 meter overkant gulv og er fundamentert på grunnmur og pilarer. Fritidsboligen søkes plassert på tomtas flateste område, og framstår som den beste plasseringen totalt sett.

Om mønehøyden på omsøkte fritidsbolig reduseres fra 5,49 m til 4,1 m som foreslått av klagen, vil det innebære at den vil måtte bygges med 1 etasje istedenfor 1 ½ som omsøkt. Slik rådmannen vurderer det, vil dette medføre store ulemper for tiltakshaver, og det skal derfor svært mye til av naboulempen for at kommunen skal kunne anviser tiltakshaver å redusere høyden på fritidsboligen.

Det vises til Sivilombudsmannens uttalelse i sak SOM-2012-215, hvor ombudsmannen i en klagesak blant annet skrev: *"Jeg vil ikke her utelukke at en omsøkt toetasjes bygning i realiteten kan angis bebygget i kun en etasje med hjemmel i pbl. § 29-4 første ledd første punktum. Dette vil imidlertid i de fleste tilfeller innebære store ulemper for tiltakshaver. Basert på skjønnstemaet for pbl. § 29-4 første ledd, må den omsøkte høyden i så fall være svært tyngende for naboen dersom nabohensyn skal være tilstrekkelig tungtveiende for i realiteten å bestemme at bygningen kun skal ha en etasje. Det er ikke åpenbart at tap av hele eller deler av utsikten fra naboeiendommen i seg selv kan være tilstrekkelig. Dette må imidlertid bero på en konkret, skjønnsmessig vurdering."*

Slik rådmannen vurderer det, vil ikke omsøkte fritidsbolig påvirke lys- eller utsiktsforholdene for klagerne i så stor grad at det er grunnlag for å anviser en lavere høyde på eller en annen utforming av fritidsboligen. Rådmannen kan heller ikke se at omsøkte hytte vil gi særlig grad av sjenerende innsyn til klagerne

uteområde. Tiltakshaver vil ha sitt uteområde mot vest, og rommene som vender mot klagernes tomt er planlagt som soverom og bad. I vurderingen etter pbl. § 29-4 er det videre sett hen til at det er relativt stor avstand mellom tiltakshavers og klagernes hytter. Rådmannen kan ikke se at ulempene omsøkte hytte vil medføre for klagerne er så store at det gir grunnlag for å anwise en alternativ plassering/høyde etter § 29-4. Videre er rådmannens vurdering at kravene om plassering i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel punkt 3.10 og 4.4.2 er oppfylt.

Klagerne har også anført at omsøkte hytte vil bli for dominerende og at den vil gi silhuettvirkning både sett fra deres hytte og fra sjøen. Det framgår av pbl. § 29-2 at byggetiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

I og med at tomte fritidsboligen skal plasseres på ligger på en høyde i terrenget, er det vanskelig å unngå at fritidsboligen blir synlig i terrenget. Rådmannen kan imidlertid ikke se at fritidsboligen med omsøkte plassering, høyde, størrelse og utforming vil framstå som så dominerende eller med så stor silhuettvirkning i forhold til omgivelsene at det er grunnlag for å avslå søknaden med hjemmel i pbl. § 29-2.

Videre er det i klagen anført at saken ikke er godt nok opplyst. Det er vist til at skissene som ligger ved søknaden ikke viser silhuettvirkning verken fra naboene eller sjøen. Slik rådmannen vurderer det, inneholder søknaden de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne ta stilling til søknaden, jf. pbl. § 21-2, jf. forskrift om byggesak § 5-4. Kravene i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel punkt 4.4.2 vurderes også å være oppfylt. Ved den forberedende klagen har rådmannen for øvrig også sett hen til tegninger og foto vedlagt nabomerknadene og klagen.

Klagerne har bedt om at kommunen avholder befaring før det treffes avgjørelse i saken. Slik rådmannen vurderer det, er de faktiske forhold i saken tilstrekkelig klarlagt gjennom sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven § 17. En finner derfor ikke grunn til å gjennomføre befaring.

Når det gjelder forholdet til pbl. § 28-1 om byggegrunn og miljøforhold mv., vil rådmannen påpeke at det er en nedre terskel for når en fare er vesentlig nok til at bestemmelsen kommer til anvendelse, se avgjørelse fra Høyesterett Rt-2006-1012. Utgangspunktet er at det ikke kan bygges på steder hvor det er markert risiko for at fare kan oppstå. Det avgjørende er sannsynligheten for at noe vil skje og graden av fare/skade som kan oppstå. Rådmannen kan ikke se at risikoen for fare i forbindelse med ekstremvær eller andre farer er så markert at det gir grunnlag for å avslå omsøkte plassering av fritidsboligen med grunnlag i pbl. § 28-1.

Etter å ha gjennom klagernes anførsler og vurdert saken på nytt, er rådmannen av den oppfatning at det ikke er grunnlag for å endre vedtak om igangsettingstillatelse av 01.12.2017.

**Konklusjon:**

Rådmannen tilrår at klagen ikke tas til følge.

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |              | Møtebok    |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr: | Sak nr:    |
| 19.04.2018                  | 17/239       | 54/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:   | Gradering: |
| Sondre B. Bakke             | U43          |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 121/17                                  | Hovedutvalg for forvaltning | 05.10.2017 |
| 54/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |

## KLAGE - DISPENSASJON FOR HAVBEITE MED HUMMER

### Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning av 05.10.2017, sak 121/17 stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

### Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 05.10.2017 sak 121/17

#### Vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon som omsøkt fra kommuneplanens arealdel.
2. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynet bak planenes formålsbestemmelse og hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra. Fordelene ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Enstemmig.

#### Vedlegg:

1. Merknader til klage fra Frøya og Hitra fiskarlag, 13.11.2017
2. Klage, 24.10.2017
3. Melding om vedtak, 05.10.2017
4. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 05.10.2017
5. Dispensasjonssøknad, mottatt 31.01.2017
6. Kartutsnitt over omsøkte område
7. Uttalelse Fiskeridirektoratet, 11.05.2017
8. Uttalelse Fylkesmannen og fylkeskommunen, 08.05.2017
9. Uttalelse Mats Ove Vaagø, 23.05.2017
10. Uttalelse Frøya og Hitra fiskarlag, 08.02.2017
11. Kommentar fra Harald Krogstad, 15.03.2018

#### Saksopplysninger:

Advokat Harald Krogstad søkte ved brev mottatt 31.01.2017 på egne vegne om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for havbeite med hummer i området rundt Kya og Toskjæra. Søknaden er datert 09.05.2016. Søknaden ble behandlet av Hovedutvalg for forvaltning 05.10.2017, som sak 121/17. Utvalget avsto søknaden om dispensasjon. Vedtak med protokoll i saken ble samme dag sendt advokat Krogstad.

Advokat Krogstad påklaget vedtaket ved brev 24.10.2017. Frøya og Hitra fiskarlag kom med merknader til klagen ved brev 13.11.2017. Kopi av brevet fra fiskarlaget er sendt advokat Krogstad. Advokat Krogstad har kommet med kommentarer til saken i brev datert 15.03.2018.

**Klagen:**

I klagen anføres at skjønnsutøvelsen som ligger til grunn for vedtaket ikke bygger på en riktig forståelse av sakens faktum.

Klager bestrider at en dispensasjon vil medføre store restriksjoner for fiskeriinteressene i et stort havområde, slik det heter i vedtaket. Det er ikke dekning for å bruke uttrykket stort havområde om man ser på øyrekka utenfor Frøya som strekker seg fra Kya og helt opp til Halten. Fiskeriinteressene er ikke store. I klagers eiertid (ca. 17 år) har bare to fiskere gjort nytte av området og da til krabbefiske. De to nærmer seg pensjonsalder, og det er usikkert om yngre krefter vil komme til. En dispensasjon vil dessuten ikke få betydning for fiske med landnot, ringnot eller ruser slik det er antatt, da det i dag bare fiskes med teiner.

Klager kan ikke se at en dispensasjon vil føre til ulemper for noen. Det eneste fisket som foregår i området er krabbefiske, og det er sterkt ønskelig fra klagers side at dette fisket fortsetter. En dispensasjon vil medføre at hummerbestanden innenfor det omsøkte området vil øke vesentlig. Etter noen år vil hummeren yngle på naturlig måte og yngelen drive med strømmen og bosette seg i øyrekka helt opp til Halten. Det vil gjøre hummerbestanden mer livskraftig og være til stor fordel for mange, både yrkesfiskere og hobbyfiskere.

**Klagefrist og rettslig klageinteresse:**

Klagen er framsatt 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.

Sjøarealet hvor det søkes om havbeite med hummer er i kommuneplanens arealdel av 26.05.2011 avsatt til kombinert område for natur-, fiskeri- og friluftsinnteresser utenfor Kya (NFF, bestemmelsenes punkt 4.5.10) og til naturområde utenfor Toskjæra (N, bestemmelsens punkt 4.5.6). Bruk av arealet til havbeite med hummer som omsøkt kommer i strid med begge arealformålene, og en tillatelse er avhengig av at det gis dispensasjon fra 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 dispenserer fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering"*. Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilråene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilråene i bestemmelsen er oppfylt.

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

Kommuneplanens arealdel er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planleggingen gjør at arealbruk 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 utnyttelse av et område. Når planen er vedtatt, gir den forutberegnelighet om hvilke tiltak som kan forventes. Dette er bakgrunnen for at vilkårene for å dispensere fra arealplaner er strenge.

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

#### **Rådmannens vurdering:**

I vedtak av 05.10.2017 sak 121/17 ga Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning avslag på søknad om dispensasjon for havbeite med hummer utenfor Kya og Toskjæra.

Vedtaket lyder:

1. *Det gis ikke dispensasjon som omsøkt fra kommuneplanens arealdel.*
2. *Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynet bak planens formålsbestemmelse og hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra. Fordelene ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.*

I saksutredningen til vedtaket av 05.10.2017 la rådmannen til grunn at natur- og friluftsinnteressene arealformålet skal ivareta ikke vil bli særlig skadelidende ved at det gis dispensasjon. Slik rådmannen har vurdert det, vil imidlertid fiskeriinteressene som arealformålet rundt Kya skal ivareta bli tilsidesatt ved at det gis dispensasjon for omsøkte havbeite med hummer. Etter havbeiteforskriften § 31 er aktivitet i havbeiteområde som kan skade hummeren eller hindre gjenfangst ikke tillatt. Bruk av garn, landnot, ringnot, ruse, teine og skjellskrape er forbudt hvor det ikke er en del av havbeitevirksomheten. Det framgår av uttalelsen fra Fiskeridirektoratets uttalelse av 11.05.2017 at det i området drives krabbefiske, garnfiske etter lyr og teinefiske etter leppefisk, jf. også uttalelse fra Frøya og Hitra fiskarlag.

Til klagers anførsel om at det i saksframstillingen er brukt uttrykket "stort havområde", vises det til at en ved vurderingen av spørsmålet om dispensasjon har lagt til grunn den størrelsen på sjøarealet som framgår av kartutsnitt som var vedlagt dispensasjonssøknaden. Vurderingen av hvilke fiskeriinteresser som gjør seg gjeldende er gjort på bakgrunn av uttalelsene fra Fiskeridirektoratet og Frøya og Hitra fiskarlag.

På bakgrunn av nevnte uttalelser er rådmannen ikke enig med klager i at en dispensasjon ikke vil føre til ulemper for noen. Selv om det er positivt at omsøkte havbeite vil kunne øke hummerbestanden i området, er rådmannens vurdering fortsatt at fordelene ved tiltaket ikke anses å veie opp for ulempene restriksjonene på fiskeriet en dispensasjon vil innebære.

Etter å ha gjennomgått klagen og vurdert saken på nytt, kan ikke rådmannen se at vedtaket bygger på feil forståelse av sakens fakta. Rådmannens er fortsatt av den oppfatning at en dispensasjon vil tilsidesette hensynet bak gjeldende arealformål og at fordelene ved en dispensasjon ikke vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved vurderingen er det lagt vekt på at både Fiskeridirektoratet og Sør-Trøndelag fylkeskommune har frarådet at det gis dispensasjon. Som det framgår av pbl. § 19-2 fjerde ledd bør ikke kommunen gi dispensasjon fra arealplaner når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

#### **Konklusjon:**

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

## FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |              | Møtebok    |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr: | Sak nr:    |
| 19.04.2018                  | 17/1975      | 55/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:   | Gradering: |
| Sondre B. Bakke             | GNR 60/7     |            |

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

## KLAGE - DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV BOLIG

## Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune ved 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 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 tilsidesette hensynene bak kommuneplanens arealdel m/bestemmelser og at formålsbestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

Enstemmig.

## Vedlegg:

1. Klage, 05.12.2017
2. Melding om vedtak, 17.11.2017
3. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 14.11.2017
4. Dispensasjonssøknad med situasjonskart, 18.07.2017
5. Utsnitt kommuneplanens arealdel i målestokk 1:3000
6. 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 Dyroya. 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 framtrædende 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 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:**

Klager 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 byggeforsbudet 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.

#### **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 ubebygget 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 friluftsinteresser. 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 trådt 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 fritidshusbebyggelse. 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.

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.

\*\*\*

Da rådmannen under saksforberedelsen har innstilt på at det ikke er grunnlag for å gi dispensasjon, har saken ikke vært på høring hos statlige sektororgan og fylkeskommunen. Om hovedutvalget skulle innstille på å ta klagen til følge, må saken først sendes på høring til berørte myndigheter, jf. pbl. § 19-1.

**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:                   | Arkivsaksnr: | Sak nr:    |
| 19.04.2018                  | 16/2592      | 56/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:   | Gradering: |
| Espen Skagen                | GNR 1/123    |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 122/16                                  | Hovedutvalg for forvaltning | 13.10.2016 |
| 140/16                                  | Hovedutvalg for forvaltning | 08.12.2016 |
| 56/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |

## GNR 1 BNR 123 BYGGESAK

### Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon for oppføring av anneks på Gnr. 1, Bnr. 123.
2. Vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det dispenseres fra, eller formålsbestemmelsen i loven ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

### Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 08.12.2016 sak 140/16

#### Vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune v/Hovedutvalg for forvaltning av 13.10.2016 sak 122/16 opprettholdes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Enstemmig.

### Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 13.10.2016 sak 122/16

#### Vedtak:

1. Søker gis ikke dispensasjon som omsøkt fra bestemmelsen i pbl. § 29-4 andre ledd vedr. avstandskrav til nabogrensen.
2. Vedtaket begrunnes med at tiltaket vesentlig vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen i pbl. § 29-4, jfr. § 19-2.
3. Saken vil følges opp som en ulovlighetsoppfølging i henhold til plan- og bygningsloven kap. 32.

Enstemmig.

#### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 13.03.2018
2. Situasjonsplan
3. Planskisse
4. Ortofoto

#### Saksopplysninger:

Hjemmelshaver søker om dispensasjon fra pbl. § 1-8 og KPL § 4.4.1 for oppføring av anneks i område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel på Gnr. 1, Bnr. 123 innenfor 100-metersbeltet fra

sjø. Annekset vil ligge i kort avstand til annen bygninger på eiendommen, men vil være i strid med forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag.

### **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 vil ligge i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål. Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 4.4.1 tillater kun tiltak tilknyttet stedbunden næring.

Tiltaket er derfor i strid med formålet og denne bestemmelsen. Bestemmelsens formål har til hensikt å ivareta jordbruk- natur og fritidsinteresser. Bestemmelsen skal ta særlig hensyn til områder som omfatter landbruk og almene interesser iht. natur- og fritidsinteresser. Bestemmelsen skal sikre at områder av natur- og friluftsinteresser ikke blir vesentlig privatisert. Videre skal bestemmelsen sikre en bærekraftig og langsiktig forvaltning av arealressursene i kommunen.

Tiltaket ligger i et område med spredt bebyggelse i nærheten av kapellet på Titran. Området består av både helårs- og fritidsboliger, og bebyggelse ved sjøen. Området er allerede privatisert i dag i den grad at det allerede er spredt bebyggelse i nærheten til sjøen. Området blir ikke sett på som viktig natur- og friluftsområde og tiltaket vil ikke legge hinder, eller vanskeliggjøre tilgangen til hverken utmark eller sjøen. Tiltaket vil heller ikke ligge i område med dyrket mark.

Rådmannen mener at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen § 4.4.1 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel eller formålsbestemmelsen.

Videre vil tiltaket ligge innenfor 100-metersbeltet fra sjø. Plan- og bygningsloven § 1-8 gir forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Loven bestemmelse har som formål å ivareta og sikre områder av almen interesse og hindre at områder av natur- og friluftsinteresser blir privatisert.

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 består i dag av spredt bebyggelse, og det er også betydelig bebyggelse i strandsonen i områdene rundt. Området er derfor delvis privatisert fra før.

Det må derfor vurderes i hvilken grad tiltaket vil bidra til ytterligere privatisering av området, og om tåle-grensa i forhold dette er nådd.

Tiltaket vil ikke ligge i direkte tilknytting til sjøen, og det vil være bebyggelse mellom sjø og tiltaket. Rådmannen vurderer på bakgrunn av området bebyggelse og tiltakets beliggenhet at tiltaket ikke vil bidra til ytterligere privatisering av området, eller strandsonen. Tiltaket vil heller ikke være til hinder eller vanskeliggjøre tilgangen til fjæra for allmenheten.

Rådmannen mener tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen i pbl § 1-8 eller at hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

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

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

Søker begrunner tiltaket med behov for soveplasser som er lett tilgjengelig. Søker opplyser om at fritidsboligen er gammel og upraktisk, og at et anneks vil gjøre det enklere å benytte seg av eiendommen.

Rådmannen mener at ved å godkjenne at det å bygge et anneks i tilknytting til allerede eksisterende bebyggelse vil gi en mer tilgjengelig og funksjonell bruk av eiendommen enn hva tilfellet er i dag. Ved å utvide fritidseiendommen med et anneks vil fritidsboligen bli mer brukervennlig og dermed også utvidet bruk.

Tiltaket vil ikke medføre noen store ulemper. Det er ikke registrert noen merknader i henhold til dispensasjonssaken, og tiltaket vil sådan ikke medføre noen negativ innvirkning på omliggende område. Videre vil tiltaket heller ikke medføre til privatisering av områder av natur- og fritidsinteresser.

Etter en samlet vurdering tilrår rådmannen at det gis dispensasjon for oppføring av anneks på Gnr. 1, Bnr. 10 som omsøkt. Dette begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter bestemmelsen det dispenseres for, eller at formålsbestemmelsen i loven blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene med tiltaket etter en samlet vurdering er større enn ulempene.

#### **Konklusjon**

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

#### **Forhold til overordna planverk:**

Plan-og bygningsloven § 1-8

Kommuneplanens arealdel bestemmelser § 4.4.1

## FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |              | Møtebok    |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr: | Sak nr:    |
| 19.04.2018                  | 16/3510      | 57/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:   | Gradering: |
| Svanhild Mosebakken         | GNR 65/166   |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 29/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 15.03.2018 |
| 57/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |

## GNR 65 BNR 166 DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV LAGER, RORBU, VERKSTED M.MER, AURSØY

## Forslag til vedtak

1. Klagen tas til følge.
2. Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl. §1-8 til fradeling av areal og oppføring av rorbu/lager m/utleiedel, verksted og vegfremføring på Gnr. 65, bnr. 27 og 166, i tillegg til den delen av søknaden som allerede er godkjent
3. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen, eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon, vil etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene.
4. Dispensasjonen forutsetter at tiltakene tilpasses omkringliggende bebyggelse og materialbruk i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel pkt. 3.10- Bestemmelser for bygg i strandsonen. Videre må det i byggetillatelsen settes som vilkår at bygg plasseres slik at det hindrer at stormflo trenger inn i bygningene.
5. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år fra vedtaksdato faller dispensasjonen bort.

## Vedlegg:

1. Klage fra Harald Aursøy, datert 05.04.2018
2. Melding om vedtak i HFF sak 29/18 den 15.03.2018
3. Saksfremlegg HFF-sak 29/18
4. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 01.12.2017
5. Dispensasjonssøknad datert 30.04.2017, supplert med brev datert 21.05.2017
6. Kart som viser plassering av tiltaket
7. Utsnitt av kommuneplanens arealdel i målestokk 1:5000
8. Utsnitt av kommuneplanens arealdel i målestokk 1:500
9. Kart i målestokk 1:500

## Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

Søknad om deling

Nabovarsel

## Saksopplysninger:

Harald Aursøy, Mausund søkte om fradeling av areal fra Gnr. 65, bnr. 27 og 166 for oppføring av hytte, rorbu m/lager og utleiedel, verksted, vegfremføring og utlegging av flytebrygge. Harald Aursøy er registrert fisker og har registrert fiskebåt.

Søknaden ble oversendt til Fylkesmannen den 01.11.2017 og uttalelse derfra er datert 01.12.2017. Søknaden ble behandlet i HFF den 15.03.2018, sak 29/18 og følgende vedtak ble fattet:

- 1. Det gis ikke dispensasjon jf. pbl. § 19-2, for tiltak med formål for utleie og verksted.*
- 2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.*

Dette betyr at kun deler av søknaden ble imøtekommet og at oppføring av rorbu m/lager og som omfatter også utleiedel, samt verkstedbygg ikke ble godkjent.

Harald Aursøy klager nå på vedtaket som omfatter avslag på utleiedel og verkstedbygg. Klagen følger vedlagt.

#### **Klagerfrist og rettslig klageinteresse:**

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

#### **Planstatus og rettslig utgangspunkt**

Omsøkte rorbu skal i 1. etasje ha lager for fiskeredskap i forbindelse med søkers fiskerivirksomhet, mens 2. etg skal inneholde arealer for utleie. Det er denne delen av bygget som ikke er godkjent i sak 29/18 og som omfattes av klagen. Fra søker er opplyst at utleieforhold ikke er avklart og at arealet vil bli benyttet i forbindelse med hans fiskerivirksomhet. Ut fra dette så ligger den omsøkte bygningen i grenseland til at det er nødvendig med dispensasjon, men i og med at det er omsøkt med utleieforhold i 2. etg, så kreves det dispensasjon, selv om søker er aktiv fisker.

Det er også planlagt oppføring av verksted på eiendommen. Dette er som erstatning for det verksted som Aursøy disponerte på nabotomten, men som nå er solgt. Denne søknaden er også avslått i sak 29/18. Oppføring av verkstedbygg krever også dispensasjon, selv om dette i hovedsak vil bli benyttet i forbindelse med søkers fiskerivirksomhet.

#### **Vurdering:**

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynet 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 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 kommunes arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planen gjennom dispensasjon.

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

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

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

Strandsonebestemmelser sier at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved utbygging i strandsonen. Naturmiljøbegrepet omfatter også biologisk mangfold. I de statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsoner langs sjøen er Frøya vurdert som en kommune under stort arealpress.

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §8 – 12 (jfr. nml §7). Det omsøkte tiltaket ligger tett opp til et område regulert til industri/forretning og hytte/boligbebyggelse. 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 derfor at prinsippene bak nml §8 – 12 er vurdert.

### **Rådmannens vurdering:**

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har uttalt seg i saken og fraråder at det gis dispensasjon. Det vises 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 bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvis tiltak. Fylkesmannen påpeker at Frøya kommune i sin kommuneplan har gjort en god jobb med å differensiere strandsonen. Fylkesmannen åpnet i forbindelse med kommuneplanen for at deler av strandsonen kunne avsettes til utbyggingsformål. En forutsetning for at større arealer i strandsonen ble åpnet for bebyggelse var at de øvrige områdene ble holdt fri for bebyggelse.

Omsøkte tiltak ligger i LNF-område i kommuneplanens arealdel. Hyttetomten (som er godkjent) ligger imidlertid innenfor et areal avsatt til spredt hyttebebyggelse, men innenfor byggeforbudet i strandsonen. Det påpekes at selv om omsøkte tiltak ligger inntil eksisterende næringsområde er Fylkesmannen skeptisk til at strandsonen bygges ut som følge av dispensasjonsvedtak. Tiltakshaver er yrkesfisker og med bakgrunn i dette vurderer Fylkesmannen det slik at omsøkte tiltak delvis er innenfor avsatte formål i kommuneplanens arealdel. Til tross for dette oppfordrer Fylkesmannen kommunen å styre denne utbyggingen til avsatte næringsområder i reguleringsplanen.

Fylkesmannen har i sin uttalelse påpekt at kommunen må vurdere om omsøkte tiltak er i strid med differensiert byggegrense mot strandsonen ved et evt. positivt vedtak.

Veg frem til hyttetomten ligger også i LNF-området, mens videreføring av vegen frem til området for rorbu/lager og verksted ligger helt i grensen til LNF-området. Dersom det gis dispensasjon for oppføring av rorbu/lager og verksted må det derfor også gis dispensasjon for bygging av veg.

Aursøy søker om oppføring av rorbu hvor det i 1. etg. skal være lager for utstyr i forbindelse med hans fiskerivirksomhet, mens det i 2. etg. skal innredes for utleie. I og med at deler av bygget skal leies ut og ikke benyttes i søkers fiskerivirksomhet så krever dette dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNF) og pbl. §1-8, det samme gjelder også for oppføring av verksted. Denne søknaden ble avslått i sak 29/18 og omfattes derfor av fremsatte klage.

Det omsøkte tiltaket ligger helt ned til sjøkanten og det må i forbindelse med en evt. byggetillatelse settes som betingelse at høyde på ferdig gulv settes til min. +3,5 meter over middelvannstand for å unngå at vann trenger inn i bygningene ved stormflo.

Søker begrunner tiltaket med at han har solgt eiendommen ved siden av omsøkte tiltak og som nå er under utvikling til annet næringsformål. Han ønsker å flytte fiskerivirksomheten over på det nye området som omsøkt. Rådmannen mener at det vil være en stor fordel at virksomheten som også omfatter verksted og utleiedel lokaliseres sammen med resten av fiskerivirksomheten til Aursøy. I dag er det ikke noe verkstedtilbud for båter/motorer for fiskere på Mausund og en utbygging som omsøkt vil ha stor samfunnsmessig

betydning for Mausund. Et tilbud som Aursøy nå planlegger kan skape nye arbeidsplasser i et samfunn som har opplevd sterk tilbakegang i folketall de siste årene. I og med at utleiedelen er planlagt knyttet sammen med verksteddriften så vil rådmannen tilrå at også denne delen av søknaden godkjennes.

Tiltakene som omsøkes vil samlet bli et område som vil kunne styrke fiskerinæringen på Mausund både når det gjelder verkstedtilbud og ikke minst liggeplass for fiskebåter.

I henhold til pbl. § 1-8 første ledd, så skal det tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Tiltaket ligger tett opp til et område som er utnyttet til næringsformål og vil være en naturlig utvidelse av dette område. Samtidig ligger tiltaket i en fiskerihavn og både lager, verksted og flytebrygge vil bli benyttet i forbindelse med fiskerivirksomhet. Eneste tiltaket som ligger helt utenfor fiskerivirksomheten er utleiedelen i 2 etg. av bygget, men i og med at denne delen ikke er et eget bygg, så bør dette kunne aksepteres. Etter rådmannens syn vil ikke tiltakene som omsøkes ha vesentlig innvirkning for hverken natur, kulturmiljø, friluftsliv og andre allmenne interesser.

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 av stor betydning for næringslivet på Mausund og bl.a. oppføring av et verksted som omsøkt vil ha stor betydning for andre fiskere på Mausund.

I henhold til ovenstående tilrår rådmann at klagen tas til følge og det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8 til fradeling av areal og oppføring av rorbu/lager m/utleiedel, verksted og vegfremføring i tillegg til den delen av søknaden som allerede er godkjent

Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen, eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon, vil etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene.

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |              | Møtebok    |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr: | Sak nr:    |
| 19.04.2018                  | 17/899       | 58/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:   | Gradering: |
| Espen Skagen                | GNR 59/1     |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 58/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |

## GNR 59 BNR 1 BYGGESAK

### Forslag til vedtak:

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra bestemmelsene i KPL § 3.10 for oppføring av platting og gangvei frem til sjå.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesatte hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at hensynene i lovens formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 04.02.2018
2. Skisser og tegninger av tiltak
3. Ortofoto 1:1000

### Saksopplysninger:

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdels bestemmelser § 3.10 om oppføring av platt/gangsti utenfor naust. Tiltaket er i strid med bestemmelsene og det søkes dermed dispensasjon for dette tiltaket.

### 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**

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.

Bestemmelse § 3.10 i kommuneplanens arealdel legger føringer og karv til utforming, størrelse og bruk for tiltak som naust, brygge og sjå.

På grunn av krevende terreng ønsker søker å bygge platting og gangvei rundt og til sitt naust. Det er i dag krevende å komme seg frem til naust, og søker skriver at han ønsker å bygge plattingen for å komme frem til sjåen på en trygg måte, samt at det gjør området mer almen tilgjengelig.

Det er også et argument at det vil være estetisk penere med platt og gangvei slik søker fremviser, enn hva resultatet av hva som tiltattes vil bli.

Rådmannen vurderer at tiltaket ikke vil tilsidesatte hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at hensynene i lovens formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Rådmannen mener at tiltaket karakter vil gi en bedre funksjonalitet, tilgjengelighet, sikkerhet og estetisk kvalitet enn hva

som tiltattes i bestemmelsene i § 3.10.

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.

Tiltaket vil bidra til en mer sikker ferdsel i langs sjøkanten. Terrenget er forholdsvis bratt og krevende. Tiltaket vil også gjøre området mer tilgjengelig for de som ønsker å ferdes i fjæra og i områdene rundt.

Videre vil det estetiske resultatet være av en høyere kvalitet enn hva resultatet av begrensningene i bestemmelsene vil gi. Dette, og momentene ovenfor, gjør at rådmannen mener at fordelene for å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra bestemmelsene i KPL § 3.10 for oppføring av platting og gangvei frem til sjå. Dette begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesatte hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at hensynene i lovens formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

### **Konklusjon**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 3.10. Dette begrunnes med at vilkårene jf. pbl. § 19-2 er oppfylt.

### **Forhold til overordna planverk:**

Kommuneplanens bestemmelser § 3.1

### **Økonomiske konsekvenser:**

#### **Budsjettpost/kontostreng:**

Debet *kontostreng*/beløp

Kredit *kontostreng*/beløp

### **Ny saldo på den konto som blir belastet:**

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |              | Møtebok    |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr: | Sak nr:    |
| 19.04.2018                  | 17/2247      | 59/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:   | Gradering: |
| Espen Skagen                | GNR 31/1     |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 97/17                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 08.09.2017 |
| 59/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |

## GNR 31 BNR 1 DELINGSSAK

### Forslag til vedtak:

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra krav om reguleringsplan for fradeling av tilleggsareal til GNR. 31, BNR. 24 for område avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel.
2. Det gis ikke dispensasjon for fradeling av tilleggsareal avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel.
3. Dette begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er klart større enn ulempene.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 13.02.2018
2. Situasjonsskart, datert 13.02.2018
3. Ortofoto 1:1000, 09.04.18
4. Kartutsnitt KPA, datert 09.04.2018

### Saksopplysninger:

Frøya Næringspark søker dispensasjon for fradeling av tilleggsareal fra Gnr. 31, Bnr. 1 til Gnr. 31, Bnr. 24. Det fradelte området ligger i kommuneplanens arealdel i ett område avsatt til LNF-formål og avsatt område for boligutbygging med krav om reguleringsplan før tiltak jf. bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 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 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**

Som første vilkår i plan og bygningsloven § 19-2 annet led skal bestemmelsen det dispenseres fra, eller formålsbestemmelsen i loven, ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Omsøkte tiltak ligger i kommuneplanens arealdel innenfor område avsatt til LNF-formål og bolig. 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.

Bestemmelsen i kommuneplanens arealdel § 4.4.1 tillater kun tiltak i tilknytting til stedbunden næring. Bestemmelsens formål er å ivareta og forvalte arealer som er av landbruksinteresse. Det skal også tas særlig hensyn til områder av natur- og fritidsinteresse, samt privatisering av disse områdene.

Tiltaket grenser til område som er avsatt til boligutbygging i kommuneplanens arealdel. Det er ikke kjent at det aktuelle området er av viktig natur- og fritidsinteresse. Tiltakets plassering gjør at rådmannen vurderer at tiltaket ikke bidrar til noe ytterligere privatisering i natur- og fritidsområde.

Videre ligger tiltaket i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Jf. kommuneplanens bestemmelser § 3.1 er det krav om reguleringsplan før tiltak.

Formålet med bestemmelsen er å sikre en langsiktig og regulert boligutbygging. Bestemmelsen skal sikre en kontrollert utbygging av boligområdene.

Tiltaket omfatter en fradeling av eiendom. Tiltaket vil ikke medføre noen endring av de faktiske forhold som er i dag. Rådmannen mener tiltakets karakter og størrelse ikke vil medføre noen endringer av betydning.

Rådmannen mener at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse.

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

Søker grunngrir i sin søknad at han finner det hensiktsmessig med en utvidelse av tomten, slik at eksisterende bebyggelse kommer godt innenfor tomtegrensene.

Ut fra målinger gjort i karttjenester fra nordkart ligger boligen med en minste avstand til nabotomt på ca. 4 meter. Garasjen ligger delvis utenfor boligtomten, og går ca. 3.5 meter inn på naboeiendommen.

Rådmannen vurderer at bruken av området som ønskes fradelt ikke bidrar til noe privatisering av områder av allmenne interesser, og at mye av det arealet som er tiltenkt som tilleggsareal allerede er okkupert av garasjen som ligger delvis over eiendommene. Det vil være en fordel at man får samlet eksisterende bebyggelse innenfor tomtegrensene, og rådmannen vurderer at tiltaket ikke vil få vesentlige følger.

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for fradeling av eiendom som tilleggsareal til Gnr. 31, Bnr. 24, og begrunner dette med at tiltaket ikke tilsidesetter bestemmelsen det dispenseres fra, og eller at formålsbestemmelsen i planen blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene for å gi dispensasjon er større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Som vilkår for dispensasjon tilrår rådmannen at det kun fradeles den eiendommen som berøres av garasjen og vei sør for boligeiendommen som ligger innenfor området avsatt til boligutbygging. Bakgrunnen for dette er at rådmannen oppfatter at det ikke ligger noen vesentlig grunnlag for fradeling av eiendom på vest-siden av boligtomten som ligger i LNF-området.

#### **Konklusjon**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan for fradeling av eiendom.  
Dette begrunnes med at begge vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

**Forhold til overordna planverk:**  
Kommuneplanens arealdel

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |              | Møtebok    |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr: | Sak nr:    |
| 19.04.2018                  | 17/2927      | 60/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:   | Gradering: |
| Espen Skagen                | GNR 65/570   |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 60/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |

## GNR 65 BNR 570 DISPENSASJON FOR UTVIDELSE AV BRYGGE

### Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra i reguleringsplanen for Mausund Havneområde og Måøyhålet for utvidelse av kaifront på GNR. 65, BNR. 570.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller formålsbestemmelsene i planen blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 09.04.2018
2. Søknad om utvidelse, datert 30.10.2017
3. Skisser og tegninger, datert 30.10.2017
4. Ortofoto 1:1000, datert 09.04.2018
5. Kartutsnitt reguleringsplan, datert 09.04.18

### Saksopplysninger:

Det søkes om utvidelse av kaifront på GNR. 65, BNR. 570 på Mausund. Omsøkt tiltak vil ligge i område regulert for småbåthavn i reguleringsplanen for Mausund Havneområde (planid: 1620200403) og Måøyhålet (planid: 1620201403) der det i reguleringsbestemmelsene kun er tillatt med flytebrygge for mindre båter. Tiltaket er dermed i strid med reguleringsbestemmelsene i planformålet, og det søkers derfor om dispensasjon fra reguleringsplanenes bestemmelser.

### 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**

Omsøkt tiltak ligger i område regulert til småbåthavn i reguleringsplanen for Mausund Havneområde (planid: 1620200403) og Måøyhålet (planid: 1620201403). 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.

Reguleringsbestemmelsene i reguleringsplanen for Mausund Havneområde (planid: 1620200403) og Måøyhålet (planid: 1620201403). Det er i begge planene kun tillatt med flytebrygge for mindre båter. Omsøkt tiltak gjelder utvidelse av kaifront og vil dermed være i strid med reguleringsbestemmelsene i begge reguleringsplanene.

Omsøkte tiltak ligger innerst i bukta i ett tett bebygd område. Tiltaket vil derav ikke være til hinder for andre som skal forbi med båt, eller tilkomst til annen flytebrygge/marina. Rådmannen mener på grunn av overnevnte, samt tiltakets størrelse og karakter at tiltaket ikke vil vesentlig tilsidesatte hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

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

Søker opplyser i søknaden at det ved lav-vann stikker opp steiner og bergknauser foran kaia. Grunnet høyden mener søker at en utvidelse av kaifronten vil være forebyggende med tanke på sikkerhet. Tiltaket vil være formet som en trapp med sittetrinn, og det vil være rekkverk på nedre del av kaifronten av tau som er spendt mellom kai-pålene som vil fungere som en barriere mot sjøen.

Tiltaket ligger i et område der mange ferdes, rådmannen ser det som en fordel at man eliminerer farer der et fall fra stor høyde kan forårsake betydelig skade. Tiltaket ligger i nærheten av butikken og kollektiv-knutepunkt, og dermed godt brukt av turister og annen besøkende på øya, samt de som bor der. Tiltaket vil også få et visuelt løft, og fra ett estetisk ståsted vil tiltaket være av høyere kvalitet enn hva bestemmelsene i planen begrenser.

Etter en samlet vurdering av overnevnte tilråd rådmannen at det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene, for utvidelse av kaifront. Dette begrunnes med tanke på forebyggende sikkerhet, samt at tiltaket vil få en funksjon og estetikk av høyere kvalitet enn hva reguleringsbestemmelsene tillater.

### **Konklusjon**

Rådmannen tilråd at det gis dispensasjon for utvidelse av kaifront. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

### **Forhold til overordna planverk:**

Reguleringsplanen for Mausund Havneområde (planid: 1620200403) og Måøyhålet (planid: 1620201403)

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |              | Møtebok    |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr: | Sak nr:    |
| 19.04.2018                  | 17/3401      | 61/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:   | Gradering: |
| Espen Skagen                | GNR 48/2     |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 61/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |

## GNR 48 BNR 2 BYGGESAK

### Forslag til vedtak:

1. Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon fra planformålet for utlegg av flytebrygge på Gnr. 48, Bnr. 2.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 annet ledd. Vedtaket begrunnes med at hensynenes i bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 22.12.2017
2. Vedlegg til dispensasjonssøknad

### Saksopplysninger:

Hjemmelshaver av Gnr. 48, Bnr. 2, søker om utlegging av flytebrygge i områder avsatt til Næring og FFNAF (flerbruksområde i sjø). Tiltaket er i strid med planformålet i sjø, og det søkes dispensasjon fra planformålet for utlegg av flytebrygge.

### 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**

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.

Tiltaket ligger i område avsatt til FFNAF-formål i kommuneplanens arealdel. Det er i dette formålet kun tillatt med tiltak for fiske/ferdsel/akvakultur/natur/friluftsområder. Det er ikke tillatt med tiltak som betegnes under kategorien småbåthavn i dette området.

Det fremkommer av forarbeidene til kommuneplanens arealdel at intensjonen av opprettelsen av småbåthavner er å hindre enkeltvis utlegg av flytebrygger. Frøya kommune har som målsetting å samlokalisere områder for flytebryggeanlegg/småbåthavn.

Videre viser rådmannen til kommuneplanens planbeskrivelse, datert 15.02.2011, side 3:

«Det er viktig med tilgang til sjøen for innbyggerne og de fleste ønsker å bruke sjøen til friluftsliv og rekreasjon. Hittil har mange etablert kai/bryggeanlegg ved dispensasjoner og enkeltvis privatetableringer. Frøya kommune ønsker flere felles småbåtanlegg. Planen inneholder vel 63 småbåthavner med ulik planstatus og størrelse. Disse er plassert etter en vurdering av hvor det er eksisterende anlegg og eksisterende planer. Det er avsatt areal i sjø. Det er foretatt en vurdering på bakgrunn av lokalkunnskap og etterspørsel etter båtplasser. Det forutsettes at småbåtanlegg har

areal til fasiliteter: naust, slipp, parkering og veg, men dette vil bli videre utredet i en egen småbåthavnplan som skal gjennomføres i samarbeid med Kysten er klar.»

Ut i fra en helhetlig vurdering av saken er det rådmannens vurdering at tiltaket slik det fremstår vil innebære en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen i kommuneplanens arealdel § 4.5.11. ved å gi dispensasjon i dette tilfellet.

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 kommuneplanens arealdel § 4.5.11. jf. pbl. § 19-2.

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

### **Konklusjon**

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon fra planformålet for utlegg av flytebrygge. Vedtaket begrunnes med at vilkårene jf. pbl. § 19-2 ikke er oppfylt.

### **Forhold til overordna planverk:**

Kommuneplanens arealdel

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |              | Møtebok    |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr: | Sak nr:    |
| 19.04.2018                  | 18/346       | 62/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:   | Gradering: |
| Espen Skagen                | GNR 17/10    |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 62/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |

## GNR 17 BNR 10 BYGGESAK

### Forslag til vedtak:

1. Rådmannen tilrår at det gis midlertidig dispensasjon fra planformålet i reguleringsplanen for bruksendring til bolig for deler av næringsbygg på Gnr. 17, Bnr. 1 & 7.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.
3. Vedtaket har en gyldig varighet på 3 år i medhold av pbl. § 19-3 første ledd.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 02.02.2018
2. Plantegninger
3. Kartutsnitt reguleringsplan
4. Ortofoto 1:1000

### Saksopplysninger:

XPRO er engasjert av tiltakshaver i forbindelse med søknad om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan Sørskaget – Måsøvalen, (planid: 1620201005) § 1.2, område regulert til næringsvirksomhet. Bakgrunnen er at tiltakshaver ønsker å omdisponere deler av næringsbygg til overnattingsformål.

### 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**

Omsøkt tiltak ligger i et område som regulert til næring. Det tillates i reguleringsbestemmelsene jf. § 1.2 tiltak som lager, kontorer og annen nødvendig bebyggelse som hører til eksisterende næringsvirksomhet.

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.

Tiltakshaver ønsker å benytte deler av bygningen til bolig for arbeidere som jobber turnus, og er dermed i strid med reguleringsbestemmelsene.

I første omgang vil det her bli en vurdering av om tiltaket innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen i reguleringsplanen for Sørskaget – Måsøvalen, (planid: 1620201005) § 1.2, jfr. pbl. § 19-2 andre ledd.

Det opplyses i søknaden at tiltakshaver ønsker å benytte seg av areal i eksisterende bygg til boligformål. Dette er snakk om omdisponering av det som i dag blir brukt til kontor, til enkle hybler. Videre opplyses det om at grunnlaget for ønsket er at de vil tilrettelegge for at ansatte skal ha mulighet til overnatting i kortere eller lengre perioder i forbindelse med drift av de ulike lokalitetene virksomheten har.

Det er av rådmannens vurdering at tiltaket kan sees i sammenheng med virksomheten. Det er drimot ikke gitt i reguleringsbestemmelsene at slik bruk er i tråd med formålet som det søkes om i søknaden.

Videre er det av rådmannens vurdering et viktig moment at tiltaket kun vil bli brukt av arbeidere som er ansatt i virksomheten og i tilknytting til virksomhetens lokasjoner.

Rådmannen mener at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak reguleringsbestemmelsene det dispenseres fra og begrunner dette med at tiltaket vil være tilknyttet næringen, og at tiltaket ikke kan sees på som en vesentlig fravikelse fra intensjonen i reguleringsplanen. Det tas forbehold om at fasilitetene kun brukes av bedriftens ansatte.

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.

Omsøkte tiltak, hyblene, vil være fasiliteter som kun vil bli brukt av bedriftens ansatte. Dette gir bedriften en større driftsmessigfordel, samt at det forenkler organiseringen rundt overnatting når de skal ha arbeidere til de ulike lokasjonene. Ansvarlig søker presiserer også at dette kun er et midlertidig tiltak, og at de derfor også søker om midlertidig dispensasjon for tiltaket.

På bakgrunn av overstående har rådmannen etter en samlet vurdering kommet frem til at det er en klar overvekt av fordeler for å gi dispensasjon.

Vedtaket fattes

### **Konklusjon**

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

### **Forhold til overordna planverk:**

Sørskaget – Måsøvalen, (planid: 1620201005)

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |              | Møtebok    |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr: | Sak nr:    |
| 19.04.2018                  | 18/381       | 63/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:   | Gradering: |
| Espen Skagen                | GNR 21/162   |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 63/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |

## GNR 21 BNR 162 BYGGESAK

### Forslag til vedtak:

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan jf. KDP. § 3.1 for opphøring av bolig på Gnr. 21, Bnr. 162.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 annet ledd. Vedtaket begrunnes med at hensynenes i bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 21.03.2018
2. Skisser og plantegninger
3. Kartutsnitt

### Saksopplysninger:

Tiltakshaver ønsker å oppføre en bolig på Gnr. 21, Bnr. 162. Det er i kommuneplanen for Sistranda krav til reguleringsplan for alle tiltak som er søknadspliktig jf. § pbl. 20-1. Det søkes derfor dispensasjon fra bestemmelsen for å kunne fravike kravet om regulering.

### 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**

Omsøkt tiltak ligger i et område som er avsatt boligbebyggelse i kommunedelplanen for Sistranda. Planen beskriver forvaltning av kommunens land - og vannareal fra Nordhammervik til Dyrvik. Den består av plankart, planbeskrivelser, bestemmelser. Kommunedelplan for Sistranda er underordnet kommuneplanens arealdel. Kommunedelplanen skal tilrettelegge for videreutvikling og urbanisering av Midtsian - området til et tett og attraktivt kommunesenter med fokus på handel, service, offentlige tjenester, kultur, skole og bolig, videre tilrettelegge for videreutvikling av Siholmen-området til et tett og attraktivt havnesenter med god tilknytning til Midtsian og sikre en videreutvikling av planområdet som vektlegger miljøverdier både i forhold til ressurs- og landskapsforvaltning, og som ivaretar og bygger videre på planområdets særpreg og identitet. Det er jf. kommunedelplanen § 3.1 krav om reguleringsplan før tiltak. Tiltaket er dermed i strid med denne bestemmelsen, og det søkes dispensasjon fra overnevnte bestemmelse.

Kravet om reguleringsplan har som formål å sikre en langsiktig og kontrollert utbygging av områder som er avsatt til boligbygging i på Sistranda.

Tiltaket består av to-mannsbolig på 1½ etasje og ligger i et område som består av tett boligbebyggelse. Tiltaket ligger i et område som rådmannen vurderer som et område med stort

utbyggingspress. Det er viktig at man i slike områder klarer å legge en langsiktig plan for videreutvikling av området og planlegge langsiktig i forhold til videre boligutbygging.

Det er viktig at det blir foretatt en helhetlig og kontrollert utbygging i disse områdene. For å kunne tilstrebe en fremtidig, langsiktig og helhetlig løsning er det viktig at man bruker det verktøy en reguleringsplan er, som KDP setter krav til, i stedet for ad-hoc løsninger for hvert tiltak.

Rådmannen har derimot vurdert at dette tiltaket ikke bidrar til noen vesentlig form for ukontrollert boligutbygging, ei heller vurderer rådmannen at tiltaket vil legge langsiktige begrensninger i forhold til videre utvikling av området.

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

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

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

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

På bakgrunn av det overnevnte vurderer rådmannen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Rådmannen tilrår med dette at det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan før tiltak. Dette begrunnes med at hensynenes i bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

### **Konklusjon**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan. Vedtaket begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

### **Forhold til overordna planverk:**

Kommunedelplanen for Sistranda

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |              | Møtebok    |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr: | Sak nr:    |
| 19.04.2018                  | 18/394       | 64/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:   | Gradering: |
| Espen Skagen                | GNR 4/80     |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 64/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |
| 48/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 03.04.2018 |
| 8/18                                    | Hovedutvalg for drift       | 03.04.2018 |

## GNR 4 BNR 80 BYGGESAK

### Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra forbudet mot tiltak lang sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8, for oppføring av hytte på Gnr. 4, Bnr. 80, som omsøkt.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Tegninger
3. Kartutsnitt
4. Ortofoto 1:1000

### Saksopplysninger:

Tinde Hytter AS er engasjert av hjemmelshaver i denne saken. Hjemmelshaver ønsker å sette opp fritidsbolig innenfor 100-metersbeltet fra sjø, og søker derfor om dispensasjon fra forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8.

### Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. 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 ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø, og er dermed i strid med forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8. Bestemmelsen har som formål å forvalte interessen og forhindre privatisering av områder som er av natur- og friluftsinteresse.

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 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.

I vurderingen om tiltaket tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller om lovens formålsbestemmelse i vesentlig grad blir tilsidesatt må det foretas en vurdering i hvilken grad tiltaket bidrar til ytterligere privatisering.

Tiltaket ligger plassert i et område som er regulert. Det er i reguleringsplanen for Rotvikskaget, gnr. 4, bnr. 9 (planid: 1620200305) regulert til det formålet tiltaket er, og tiltaket er ikke i strid med bestemmelsene i reguleringsplanen. Rådmannen vurderer at tiltaket følger det som er intensjonen med planen, og det har i forbindelse med planarbeidet med reguleringsplanen vært høringsrunde med de aktuelle sektormyndighetene. Rådmannen vurderer dermed at de interesser som sektormyndighetene skal forvalte er ivaretatt gjennom planarbeidet med reguleringsplanen.

Tiltaket ligger i et område med spredt bebyggelse. Stedet består for det meste av fritidsbebyggelse, noe også reguleringsplanen legger opp til. Det er noe bebyggelse i sjøkanten i nærheten av området. Det er i dag bebyggelse mellom tiltaket og fjæra. Det er heller ikke vurdert at tiltaket vil legge hinder, eller vanskeliggjøre allmennhetens tilgang til fjæra, utmark eller til områder som måtte være av stor natur- og friluftsinnterese.

På grunn av det overnevnte vurderer rådmannen at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen i pbl. § 1-8, eller lovens formålsbestemmelse.

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 tidligere skrevet vurderer rådmannen med at tiltaket ikke bidrar til noen ytterligere privatisering av området. Tiltaket er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser, og det vil være en fordel at man får utvikle området, og utbyggingen av fritidsboliger i tråd med reguleringsplanen.

Dersom man velger å ikke gi dispensasjon vil man undergrave validiteten til reguleringsplanen. Det vil derfor være en fordel at tiltaket blir utført etter reguleringsplanens intensjoner og bestemmelser, og at man dermed opprettholder planens verdi i forhold til et plan- og forvaltningsmessig ståsted.

Det er av rådmannens vurdering at fordelene med å gi dispensasjon fra pbl. § 1-8, i dette tilfellet er klart større enn ulempene. Dette begrunnes med at det vil være en stor fordel at man ivaretar intensjonen som ligger i gjeldende reguleringsplan for området.

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for bygging av fritidsbolig i strandsonen.

## **Konklusjon**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for oppføring av fritidsbolig i strid med pbl. § 1-8. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

**Forhold til overordna planverk:**

Plan- og bygningsloven

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |              | Møtebok    |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr: | Sak nr:    |
| 19.04.2018                  | 18/400       | 65/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:   | Gradering: |
| Espen Skagen                | GNR 22/44    |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 65/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |

## GNR 22 BNR 44 BYGGESAK

### Forslag til vedtak:

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan for tilbygg til bolig på Gnr. 22, Bnr. 44 for tilbygg til eksisterende bolig.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 annet ledd. Vedtaket begrunnes med at hensynenes i bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre vil fordelende ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 08.02.2018
2. Situasjonsplan
3. Kart
4. Tegninger

### Saksopplysninger:

Kystplan er engasjert av hjemmelshaver for Gnr. 22, Bnr. 44 i forbindelse med søknad om dispensasjon. Søknaden gjelder for tilbygg til bolig. Tiltaket ligger i et område som i KDP for Sistranda er avsatt til boligbygging. Det er krav om reguleringsplan før tiltak jf. KDP § 3.1. Det søkes dermed om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

### 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**

Kommunedelplanen for Sistranda er den gjeldende planen som viser hvilke områder som er avsatt til hvilket formål innenfor planens avgrensning. Planen gjelder områder fra Ervika – Nordhammarvika. Den består av plankart, planbeskrivelser, bestemmelser. Kommunedelplan for Sistranda er underordnet kommuneplanens arealdel.

Søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 20-1 utløser reguleringskrav jf. § 3.1 i KDP for Sistranda. Kravet om reguleringsplan før tiltak har som formål å sikre langsiktig og kontrollert utbygging.

Omsøkt tiltak gjelder tilbygg på eksisterende bolig. Tiltaket er forhåndsvits lite, men åpner opp for en mer funksjonell bruk av boligen.

Tatt tiltaket størrelse og omfang vurderer rådmannen at tiltaket ikke vil gi noen større innvirkning på området. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre en større belastning på infrastrukturen i området, ei heller at tiltaket vil medføre en ukontrollert bygging som vil være til hinder for en videre og langsiktig boligutvikling i området.

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

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.

Tiltaket beskrives av søker i søknaden som et mindre tiltak. Søker opplyser at det er liten lagringsplass i boligen, og man har behov for ekstra soverom.

Jf. «dispensasjonsveilederen» til Norsk Kommunalteknisk Forening, datert 10.06.2015, side 3 opplyses det at argumenter i søknader om dispensasjon som handler om behov for større plass eller rent personlige forhold og lignende ofte ikke har avgjørende vekt i dispensasjonsvurderingen. Dette begrunnes med at tiltak tilknyttet bolig i utgangspunktet kan være i det uendelige, og så lenge boligen faktisk eksisterer. I denne perioden som tiltaket eksisterer kan boligen ha forskjellige eierforhold med forskjellige behov, og dermed vil ikke personlige grunner tilegne mye vekt i en avveining av fordeler og ulemper.

Det er også et viktig moment at man i søknaden gjør en redegjørelse for de bestemmelsene som det faktisk søkes dispensasjon fra. I denne søknaden vil kun en avveining av fordeler og ulemper i forhold til bortfallet av kravet til reguleringsplan være relevant. Andre argumenter vil i denne saken ikke bli tilegnet noe vekt, da det ikke kan sees på som relevant i forhold til den bestemmelsen som det faktisk søkes dispensasjon fra.

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

Det opplyses i søknaden at tiltaket vil være et mindre tilbygg på eksisterende bolig. Tiltaket størrelse tilsier her at behovet for en reguleringsplan ikke er meget stort. I tillegg så er tiltaket i denne saken et tilbygg til en allerede eksisterende bolig. Tiltaket ligger i et område for bolig, og det er i KDP for Sistranda bestemmelser som legger føringer for hva som tillattes for boliger, og man kan ut i fra dette begrunnet at det ikke er behov for andre bestemmelser enn det som er gjeldende for planformålet. Videre er ikke dette et tiltak i flere trinn som strekker seg over tid, en reguleringsplan ville derfor hatt en liten verdi i forhold til fremtidig ønskelig tiltak.

På grunn av overnevnte, så vil en vurdering av tiltaket størrelse og omfang tilsi at fordelene ved å gi dispensasjon fra reguleringskravet være større enn fordelene med å lage en reguleringsplan i dette tilfellet.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at fordelene ved å gi dispensasjon fra reguleringskravet er klart større enn ulempene. Dette begrunnes at en utarbeidelse av reguleringsplan i dette tilfellet vil være av mindre verdi sett i ett i et plan- eller forvaltningsperspektiv.

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan for tilbygg til bolig på Gnr. 22, Bnr. 44 for tilbygg til eksisterende bolig. Dette begrunnes med at hensynenes i bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre vil fordelende ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

**Konklusjon**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for tilbygg på eksisterende bolig. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 annet led er oppfylt.

**Forhold til overordna planverk:**

Kommunedepplan for Sistranda

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |              | Møtebok    |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr: | Sak nr:    |
| 19.04.2018                  | 18/489       | 66/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:   | Gradering: |
| Espen Skagen                | GNR 16/74    |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 66/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |

## GNR 16 BNR 74 BYGGESAK

### Forslag til vedtak:

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

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 22.02.2018
2. Uttalelse Fylkesmannen i Trøndelag, datert 06.04.2018
3. Ortofoto

### Saksopplysninger:

Søker ønsker å opprette naust og tilkomstvei til naust i strandsonen. Tiltaket vil ligge i område for LNF i kommuneplanens arealdel. Saken har vært på høring hos sektormyndighetene.

### 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**

Tiltakshaver er registrert fisker. Etter rådmannens vurdering vil tiltaket klart ikke være i strid med planformålet. I bestemmelsen for LNF-områder i kommuneplanen for Frøya tillattes tiltak som er tilknyttet stedbunden næring. Rådmannens oppfatning er at søker oppfyller kriteriene som er satt i bestemmelsen, noe som tillater oppføring av naust på Gnr. 16, Bnr. 74.

Det er ikke spesifisert byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Det er dermed forbud mot tiltak innenfor 100 meter mot sjø.

Formålet med forbudet mot tiltak i strandsonen jf. § 1-8 er bla. ivareta natur, fritids- og kulturinteresser. 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.

Rådmannen mener at tiltaket ikke i vesentlig grad vil bidra til mer privatisering av strandsonen. Rådmannen begrunner dette med tiltakets størrelse og at området ikke oppfattes som spesielt viktig natur- og fritidsområde. Tiltaket vil ikke være til hinder for allmenhetens tilgang til utmark eller fjære, og rådmannen mener derfor at tiltaket ikke tilsesetter hensynet bak bestemmelsen i vesentlig grad.

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.

Det er nødvendig for søker å ha tilgang til oppbevaring av redskap og utstyr i tilknytting til næringen. Søker opplyser i søknaden at han ønsker bruke naustet til bøting av garn, salting av fisk og andre sysler som er tilknyttet fiskeyrket i tillegg til lagringsplass.

Rådmannen vurderer at tiltaket ikke gir noen større ulemper. Dette begrunnes med at tiltaket ikke vil være i vesentlig grad bidra til privatisering av strandsonen eller at tiltaket hindrer allmenferdsel i fjæra eller i naturområdene rundt.

Rådmannen mener at tiltaket vil ha en overvekt av fordeler og begrunner dette med at tiltaket vil bidra til at søker kan drive virksomheten sin som bestemmelsene i vedtatt kommuneplan legger opp til.

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

Rådmannen viser til pbl. § 1-8 fjerde ledd; «Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.»

Saken har vært til høring hos sektormyndighetene, og Fylkesmannen har kommet med en uttalelse der de stiller seg negativt til tiltaket. Fylkesmannen tilrår at det ikke bør gis dispensasjon. Fylkesmannen ber også om å bli underrettet dersom vedtaket er av positiv karakter, og vil om nødvendig påklage vedtaket dersom kommunen likevel går inn for å gi et positivt vedtak. Hele uttalelsen til fylkesmannen er vedlagt i saken.

Fylkeskommunen har så langt ikke kommet med en uttalelse i saken.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

**Konklusjon**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 for oppføring av naust, samt atkomstvei. Dette begrunnes med vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

**Forhold til overordna planverk:**

Plan- og bygningsloven

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |              | Møtebok    |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr: | Sak nr:    |
| 19.04.2018                  | 18/581       | 67/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:   | Gradering: |
| Espen Skagen                | GNR 21/4     |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 67/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |

## GNR 21 BNR 4 OG 56 BYGGESAK GAMMELSKOLEN PÅ SISTRANDA

### Forslag til vedtak/:

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan før tiltak, og forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag for plassering av tiltak på museumstunet i 100-metersbeltet, og oppføring av midlertidig anleggsvei.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det dispenseres fra, eller formålsbestemmelsen i loven ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er større enn ulempene etter en samlet vurdering.
3. Det stilles som vilkår for dispensasjon at området som berøres av midlertidig anleggsvei tilbakeføres mest mulig slik det var før tiltaket ble påbegynt med hensyn til terreng og vegetasjon.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 28.03.2018
2. Landbruksfagelig uttalelse, datert 05.04.2018
3. Kartutsnitt
4. Ortofoto 1:2500

### Saksopplysninger:

Frøya Kommune søker om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 for plassering av gammel-skolen på Sistranda til område innenfor 100-metersbeltet mot sjø og fra kravet om reguleringsplan før tiltak jf. KDP § 3.1.

I opprinnelig søknad søkes det om anlegg av vei, i tillegg til flytting av skolen. Etter vurdering er denne delen ikke vurdert i dette saksfremlegg, men kommer som en egen sak ved et senere tidspunkt etter at saken har vært til høring hos sektormyndighetene.

Det søkes derimot om dispensasjon for midlertidig vei, i forbindelse med selve prosessen til flyttingen av skolen. Rådmannen har etter vurdering kommet frem til at det finnes flere muligheter for å få flyttet skolen uten store inngrep i natur eller områder som blir berørt av flyttingen.

### 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**

Kommunen ønsker å flytte gammel-skolen på Sistranda til museumstunet ved barnehagen på Sistranda. Tiltaket vil da ligge innenfor 100-metersbeltet mot sjø, og vil da være i strid med forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8.

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.

Tiltaket vil ligge i et område som allerede er bebyggt med andre bygg som utgjør museumstunet. I tillegg vil tiltaket ligge i vegg-i-vegg med barnehagen og deres uteområder. På grunn av overnevnte vurderer rådmannen at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og begrunner dette med at tiltaket ikke vil medføre en ytterligere privatisering av strandsonen, eller at tiltaket vil være til hinder for allmenhetens tilgang til områder av natur- og friluftsinnteresser.

Tiltak som er søknadspliktig jf. pbl. § 20-1 utløser reguleringskrav jf. KDP for Sistranda § 3.1. Formålet med bestemmelsen om krav om reguleringsplan før tiltak er å sikre en langsiktig og kontrollert utbygging.

Rådmannen er av den oppfatningen at tiltaket ikke vil bidra til en ukontrollert utbygging, eller at tiltaket vil være til hinder for en fremtidig utvikling av området. Området er i KDP for Sistranda avsatt med formål som friområde, for at området skal brukes til museal virksomhet til allmenne formål. På grunn av overstående mener rådmannen at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter bestemmelsen i KDP eller formålsbestemmelsen i planen.

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.

Det har i lange tider vært et ønske om å etablere et bygdetun på Midtsian på Sistranda. Ideen har vært å få samlet flere bygninger som har kulturhistorisk verdi for Frøya på et sted. Man ønsker derfor å få flyttet gammel-skolen til dette stedet.

Flyttingen av skolebygget vil være av stor allmenn interesse, og en viktig del av den videre utviklingen av museumsområdet.

Området har i lengre tid blitt brukt til museal virksomhet, og man kan ikke se at tiltaket vil medføre noen negative innvirkninger på området.

På grunn av overnevnte vil rådmannen etter en samlet vurdering tilråde at det gis dispensasjon for plassering av skolen til museumstunet. Fordelene er større etter en samlet vurdering.

Ved oppføring av midlertidig vei i forbindelse med selve flytteprosessen settes det som et vilkår at området i mest mulig grad skal tilbakeføres til den tilstand berørte område var før tiltaket.

**Konklusjon**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjons for plassering av tiltak i strandsonen, og midlertidig vei. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

**Forhold til overordna planverk:**

Kommunedelplanen for Sistranda  
Plan- og bygningsloven

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |              | Møtebok    |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr: | Sak nr:    |
| 19.04.2018                  | 18/783       | 68/18      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:   | Gradering: |
| Espen Skagen                | GNR 64/237   |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 68/18                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |

## GNR 64 BNR 237 BYGGESAK

### Forslag til vedtak:

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra planformålet i kommuneplanen for bruksendring til bolig på Gnr. 64, Bnr. 237.
2. Vedtaket fattes i medhold av § 19-2. Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 26.03.2018
2. Kartutsnitt
3. Ortofoto
4. Fasader

### Saksopplysninger:

Steinar Uddu søker på vegne av tiltakshaver om dispensasjon for Gnr. 64, Bnr. 237 fra formål i kommuneplanens arealdel. Tiltaket ligger i dag i et område som er avsatt til næring, og det er ønskelig å endre bruksformålet til bolig.

### 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**

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.

Tiltaket ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til næringsbebyggelse. Bygget som det er omsøkt, står tomt i dag. Det er derfor ønskelig å få en bruksendring for å kunne bruke bygget til bolig.

Rådmannen mener at det ikke vil tilsidesette formålet bak planen eller lovens formålsbestemmelse ved å gi dispensasjon for tiltaket.

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.

Tidligere er bygget brukt som boligbygg med kafe og pensjonat. Bygget er i dag ikke i den stand som det var den gang det var aktivitet, og tiltakshaver mener det vil kreve forholdsvis store ressurser å oppgradere denne til akseptabelt standard for videre pensjonatvirksomhet med forsvarlig/lønnsom drift. Det argumenteres at det finnes andre muligheter til overnatting på Sula som er nyere og mer attraktivt. Det er derfor ikke særlig aktuelt med videre drift av dette pensjonatet. Videre vil man gjenbruke bygningsmassen til å lage en bolig med to leiligheter.

Rådmannen ser seg enig i argumentasjonen til søker i søknaden om dispensasjon fra planformålet. Rådmannen vurderer at det vil være til fordel at bygget vil bli gjenbrukt, og ser ingen ulemper ved dette tiltaket.

Rådmannen har etter en samlet vurdering kommet frem til at fordelene for å gi dispensasjon er klart større enn ulemper.

### **Konklusjon**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra planformålet. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19.2 er oppfylt.

### **Forhold til overordna planverk:**

### **Økonomiske konsekvenser:**

#### **Budsjettpost/kontostreng:**

Debet *kontostreng*/beløp

Kredit *kontostreng*/beløp

### **Ny saldo på den konto som blir belastet:**

# FRØYA KOMMUNE

| <b>Hovedutvalg for forvaltning</b>          |                               | <b>Møtebok</b>          |
|---------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| <b>Møtedato:</b><br>19.04.2018              | <b>Arkivsaksnr:</b><br>18/944 | <b>Sak nr:</b><br>69/18 |
| <b>Saksbehandler:</b><br>Siv-Tove Skarshaug | <b>Arkivkode:</b><br>033      | <b>Gradering:</b>       |

| <b>Saken skal behandles i følgende utvalg:</b> |                             |            |
|------------------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 69/18                                          | Hovedutvalg for forvaltning | 19.04.2018 |

## ORIENTERING/SPØRRERUNDE

## SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Siv-Tove Skarshaug  
**Arkivsaksnr.:** 18/925

**Arkiv:** 033

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Hovedutvalg for forvaltning

### **GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 15.03.18**

**Forslag til vedtak:**

**Protokoll fra møte 15.03.18 godkjennes som framlagt.**

**Vedlegg:**

Protokoll fra møte 15.03.18

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Nina Nilsen Espnes  
**Arkivsaksnr.:** 18/735

**Arkiv:** U62

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning  
Kommunestyret

## SØKNAD OM SALGSBEVILLING FOR ALKOHOL BRYGGERIET FRØYA AS

### Forslag til vedtak:

1. Det innvilges fortsatt salgsbevilling for Bryggeriet Frøya AS til salg av egenprodusert øl med alkoholinnhold inntil 4,7 volumprosent, jfr. Lov om omsetning av alkoholholdig drikk m.v § 1-7. Bevillingen gjelder inne i lageret i 2. etasje jfr. plantegning. Dette vedtaket erstatter innvilget salgsbevilling vedtatt i Kommunestyret den 28.09.17 sak 108/17.
2. Bevillingen gjelder til 30.09.2020
3. Mona Nicolaisen f. 29.09.79, godkjennes som salgssyrer. Det innvilges fritak for stedfortreder på grunn av salgsstedets størrelse.
4. Salg må skje i henhold til alkohollovens bestemmelser og kommunens retningslinjer.

### Vedlegg:

- Søknad
- Plantegning

### Saksopplysninger:

Bryggeriet Frøya AS ble innvilget salgsbevilling i Kommunestyret den 28.09.17 sak 108/17. Bryggeriet Frøya AS har søkt om endring av lokalitet for salg av bryggeriets egenproduserte øl. Pr. nå foregår utøvelsen av eksisterende salgsbevilling i Bryggeriets lager i 1. etasje. Bryggeriet Frøya AS ønsker nå å flytte utsalget til lager/lukket rom i 2. etasje som vist på vedlagte plantegning.

Da det ikke er endring i bevillinghaver eller styrer er det ikke innhentet nye uttalelser fra politiet og sosialtjenesten.

### Vurdering:

På bakgrunn av dette finner Frøya kommune å kunne tilrå at endring av salgsbevilling innvilges.

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Andrea Øiahals Slungård  
**Arkivsaksnr.:** 17/2050

**Arkiv:** GNR 48/1

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning  
Hovedutvalg for forvaltning

## GNR 48 BNR 1 DISPENSASJON FOR FORLENGELSE AV FLYTEBRYGGE LEIRVIKHAMN

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

1. Klagen tas til følge
2. Vedtak om dispensasjon av 07.12.2017 oppheves jfr. forvaltningsloven § 33 annet ledd.

### Vedlegg:

1. **Klage, 21.12.2017**
2. **Vedtak Hovedutvalget for forvaltning, 07.12.2017**
3. **Søknad om dispensasjon, 03.08.2017**
4. **Utsnitt kommuneplanenes arealdel**

### Saksopplysninger:

Resource AS ved Odd Øystein Meland søkte 02.08.2017 om dispensasjon for utvidelse av eksisterende flytebrygge. Flytebryggen er ment brukt i næringsvirksomhet, herunder legge til rette for at flere foratak kan etablere seg som leietakere ved landanlegget. Nabovarsel ble ikke utstedt med den begrunnelse at det ikke var tilliggende næringsvirksomheter i området.

Søknaden om dispensasjon ble behandlet av Hovedutvalget for forvaltning i Frøya kommune i møte 07.12.2017, sak 148/17. Hovedutvalget vedtok at det skulle gis dispensasjon fra kommuneplanenes arealdel og pbl. § 1-8, samt gis tillatelse til tiltaket i medhold av Lov om havner og farvann § 27 første ledd.

Det er ved behandling av søknaden om dispensasjon lagt til grunn at tiltaket befinner seg i byggeforbudet i strandsonen jfr. pbl. § 1-8 og i et område som i kommuneplanenes arealdel er avsatt til næring.

Begrunnelsen for vedtaket om dispensasjon er at tiltaket er en naturlig forlengelse av eksisterende flytebrygge og ikke vil komme i konflikt med omgivelsene, herunder båttrafikk og omkringliggende bebyggelse i området. Dette fordi tiltaket er i tråd med allerede etablert virksomhet på stedet og trafikken i området ikke vil øke nevneverdig som følge av utvidelsen.

Det pekes også på at det tidligere er gitt tillatelse til utlegging av eksisterende flyebrygge på eiendom gnr. 48 bnr. 1.

Vedtaket om dispensasjon er gitt uten at saken er blitt forelagt regionale og statlige myndigheter jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-1.

Andreas Krogstad eier av gnr. 48 bnr. 2 har etter at vedtak om dispensasjon ble fattet tatt kontakt med kommunen og stilt spørsmål om det er gitt tillatelse til utlegging av eksisterende flytebrygge på eiendom gnr. 48 bnr. 1. Krogstad ba i så tilfelle om at tillatelsen ble oversendt han. Kommunen har ikke kunne fremskaffe dokumentasjon på at eksisterende flytebrygge på eiendom gnr. 48 bnr. 1 er omsøkt eller at tillatelse er gitt. Krogstad ble informert om dette.

### **Klagen:**

Andreas Krogstad eier av gnr. 48 bnr. 2, representert ved Advokatfirmaet Krogstad oversendte 21.12.2017 klage på vedtak om dispensasjon. Krogstad omtales i det videre som klager.

Klager anfører at siden det ikke foreligger noen tillatelse for utlegging av eksisterende flytebrygge er vedtaket om dispensasjon fattet på feilaktig grunnlag og at dette medfører saksbehandlingfeil hos kommunen.

Klager anser eksisterende flytebrygge som ulovlig utlagt og anfører at dette må få betydning for adgangen til å dispensere.

Klager motsetter seg kommunenes begrunnelse om at dispensasjonen ikke avklares bedre i en mer omfattende omreguleringsprosess, da eksisterende flytebrygge etter klagers oppfatning er utlagt ulovlig.

Klager opplyser at han ikke er blitt nabovarslet og at vedtaket om dispensasjon ble fattet uten at klager som nabo fikk anledning til å uttale seg. Klager viser til at en utvidelse av eksisterende flytebrygge vil kunne medføre et hinder og ha en negativ innvirkning for klager sin adgang til å utnytte egen eiendom.

### **Klagefrist og rettslig klageinteresse:**

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

### **Rettslig utgangspunkt og rådmannens vurdering:**

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

Forutsetningen for at klagen gir grunn til å foreta undersøkelser, er at klageren har tatt opp nye forhold eller anførsler, jfr. ot.prp.nr. 3 (1979-1977) s. 93.

### **Vedtaket om dispensasjon, 07.12.2017**

Klager anfører at vedtaket om dispensasjon er gitt på feilaktig grunnlag og at det er begått saksbehandlingfeil. Klager begrunner dette i all hovedsak med at det ikke foreligger dokumentasjon på at eksisterende flytebrygge er omsøkt eller at tillatelse er gitt.

Klager anser derfor eksisterende flytebrygge for ulovlig utlagt og anfører at dette må få betydning for adgangen til å dispensere.

Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jfr. pbl. § 32-1. Selv om uttrykket «skal» er benyttet, er det ikke ment å skape rettigheter for andre. Ingen private rettssubjekter har rettskrav på at kommunen forfølger ulovligheter, jfr. ot.prp.nr. 45 (2007-2008) s. 352.

Etter søk i kommunens arkiver har ikke kommunen kunne fremskaffe dokumentasjon på at eksisterende flytebrygge er omsøkt eller at tillatelse er gitt. Det gjøres oppmerksom på at det imidlertid kan foreligge avvik i arkivet. Kommunen har ikke foretatt ytterligere undersøkelser eller kontaktet søker eller eier for å fremskaffe dokumentasjon eller opplysninger vedrørende eksisterende flytebrygge på eiendom gnr. 48 bnr. 1.

Kommunen skal utøve god forvaltningsskikk. God forvaltningsskikk er en etisk standard for utøvelsen av offentlig virksomhet og krav til hensynsfullhet og kontradiksjon i saksbehandlingen står sentralt. Kontradiksjon vil si at berørte parter skal gis muligheten for å forsvare sine interesser.

Rådmannen har etter dette kommet til at det på nåværende tidspunkt ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag for å kunne konkludere med at eksisterende flytebrygge er ulovlig utlagt. En slik konklusjon uten at det foretas ytterligere undersøkelser vil etter rådmannens vurdering medføre et brudd på god forvaltningsskikk og prinsippet om kontradiksjon.

Rådmannen vil i det følgende derfor ikke ta stilling til hvorvidt eksisterende flytebrygge er ulovlig utlagt eller betydningen dette måtte medføre for adgangen til å dispensere.

Rådmannen finner imidlertid at klagen gir grunnlag for å foreta en undersøkelse av grunnlaget vedtaket om dispensasjon er fattet på.

Kommunen har i sin begrunnelse tatt utgangspunkt i at eiendom gnr. 48 bnr. 1 befinner seg i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til næringsbebyggelse.

Tiltaket, herunder utvidelsen av eksisterende flytebrygge befinner seg imidlertid i et område som i kommuneplanenes arealdel er avsatt til flerbruksområde i sjø (FFNAF). Innenfor dette området gis det adgang til etablering av akvakulturanlegg hvis sektormyndighetene gir sin tilfølgelse, jfr. kommuneplanenes bestemmelse pkt. 4.5.11.

Kommunen har etter dette lagt til grunn feil arelformål i sin vurdering av søknaden om dispensasjon.

Kommunen skal ved vurdering av søknad om dispensasjon ta stilling til om 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, jfr. pbl. § 19-1 andre ledd. Vilåårene i pbl. § 19-1 er kumulative. Det vil si at begge vilåårene må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Ved vurdering om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør ikke dispensere fra plan, lovens bestemmelser om planer

og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jfr. pbl. § 19-2 andre ledd.

Da kommunens vurdering har tatt utgangspunkt i feil arealformål medfører dette at begrunnelsen for vedtaket om dispensasjon er gitt på feilaktig grunnlag. Rådmannen tolker dette dithen at man ikke med tilstrekkelig sikkerhet kan si at vilkårene for dispensasjon til utvidelse av eksisterende flytebrygge etter pbl. § 19-2 er oppfylt. Videre vil man ikke med tilstrekkelig sikkerhet vite om dispensasjon ikke avklares bedre i en mer omfattende reguleringsprosess eller om andre myndigheters saksområde direkte berøres, jfr. pbl. § 19-1.

Klager har i sin klage opplyst at han ikke har mottatt nabovarsel og at vedtaket derfor ble fattet uten at klager som nabo fikk anledning til å uttale seg.

Før vedtak om dispensasjon treffes skal naboer varsles på den måten som er nevnt i § 21-3 såfremt ikke søknaden åpenbart ikke berører naboers interesser, jfr. pbl. § 19-1.

De tilfeller hvor nabovarsel kan unntas er i forarbeidene til pbl. § 21-3 blant annet eksemplifisert med tilfeller hvor tiltaket ikke er synlig for naboen, tiltaket ikke kan sjenere naboen og det ikke er sannsynlig at det er noen saklig grunn til at naboen skulle komme med merknader jfr. prop.99 L (2016-2014) s. 102.

Ordlyden i pbl. § 21-3 andre ledd peker på at nabovarsel kan unntas når naboens interesser «ikke eller i liten grad berøres». Ordlyden i pbl. § 19-1 peker på at det skal fremstå som «åpenbart» at søknaden ikke berører naboens interesser. Ordlyden etter pbl. § 19-1 tilsier en strengere fortolkning av unntaket enn ordlyden i pbl. § 21-3 andre ledd.

Søker har i sin søknad om dispensasjon begrunnet unntaket fra nabovarsel med at det ikke er tilliggende næringsvirksomheter i området.

Det er ikke lengre nødvendig å søke kommunen om lov til unnlåte nabovarsling. Kommunen kan imidlertid kreve at naboer og gjenboere alikevel varsles, hvis kommunen finner at vilkårene i pbl. § 21-3 ikke er oppfylt, jfr. prop.99 L (2013-2014). Rådmannen forstår forarbeidene slik at kommunen i sin saksbehandling skal foreta en vurdering av søkers begrunnelse for å unnta nabovarsling.

Rådmannen kan ikke se at det er foretatt en slik vurdering ved behandlingen av søknaden om dispensasjon.

#### Byggeforbudet i strandsonen, jfr. pbl. § 1-8

I sjøområder gjelder plan- og bygningsloven en nautisk mil utenfor grunnlinje, jfr. pbl. § 1-2. Kommunen har i vedtak om dispensasjon lagt til grunn at pbl. § 1-8 kommer til anvendelse.

Det følger av pbl. § 1-8 at andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendring ikke kan settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandslinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Rådmannen er kommet til at siden tiltaket, herunder utvidelse av eksisterende flytebrygge befinner seg i sjøen vil byggeforbudet i strandsonen etter pbl. § 1-8 ikke komme til anvendelse.

Tiltaket utløser etter dette ikke krav om dispensasjonssøknad og behandling fra pbl. § 1-8.

#### Tillatelse til tiltak jfr. havne- og farvannsloven

Kommunen har i sitt vedtak om dispensasjon gitt tillatelse til tiltaket etter havne- og farvannsloven § 27 første ledd. Søknaden om dispensasjon fremstår for rådmannen imidlertid ikke å også omfatte en søknad om tillatelse til tiltak etter havne- og farvannsloven.

Byggin, gravin, utfylling og andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i kommunenes sjøområde, krever tillatelse av kommunen hvor tiltaket skal settes i verk. Som tiltak regnes bl.a fortøyningsinnstallasjoner, kaier, brygger, broer, luftspenn, utdypning, dumping, akvakulturanlegg, opplag av farføy, lyskilder, kabler og rør. Kommunen kan ikke gi tillatelse til tiltak som vil stride mot bestemmelser gitt i eller i medhold av loven her, jfr. Lov om havner og farvann (havne- og farvannsloven) § 27.

Tillatelse til tiltak etter havne- og farvannsloven kan ikke gis i strid med vedtatte arealplaner etter plan- og bygningsloven uten etter dispensasjon fra vedkommende plan- og bygningsmyndighet, jfr. have- og farvannsloven § 32 andre ledd.

Etter gjennomgang av Frøya kommune sitt delegeringsreglement fremstår det for rådmannen uklart om myndigheten til å treffe tillatelser til tiltak etter havne- og farvannsloven er lagt til Hovedutvalget for forvaltning eller administrasjonen.

#### **Konklusjon:**

Rådmannen tiltrår at klagen tas til følge og at vedtak om dispensasjon oppheves, jfr. fvl. § 33 andre ledd. Vedtaket kan påklages, jfr. fvl. §§ 28 og 29.

# SAKSFRAMLEGG

|                       |                 |                          |
|-----------------------|-----------------|--------------------------|
| <b>Saksbehandler:</b> | Otto Falkenberg | <b>Arkiv:</b> GNR 26/165 |
| <b>Arkivsaksnr.:</b>  | 17/1587         |                          |

|                                                |
|------------------------------------------------|
| <b>Saken skal behandles i følgende utvalg:</b> |
| Hovedutvalg for forvaltning                    |

## GNR 26 BNR 165 BYGGESAK

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

Kirsti Mathisen gis dispensasjon fra planbestemmelse om maks. bebygd areal (BYA) på gnr 26 bnr 165 da tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter intensjonen bak planbestemmelsen og fordelene anses større enn ulempene.

Tiltaket kan oppføres i samsvar med søknad med totalt BYA for eiendommen på inntil 120 m2.

### Vedlegg:

Reguleringsplan

Redegjørelse rev. Søknad og dispensasjon

Situasjonsplan tomt

Plantegning og fasader

### Saksopplysninger:

Saken ble fremmet for behandling i HFF 15.3.18 men sendt tilbake til administrasjonen for bedre saksutredning. I det følgende er saken supplert med en redegjørelse om grunnlag for og behandling av dispensasjon iht. plan- og bygningsloven. Beskrivelse av sakens reelle innhold er ellers ikke endret. Supplering i saksframlegg er markert med *kursiv*.

Kirsti Mathisen har sendt søknad om tillatelse til tiltak som innebærer oppføring av garasje/carport/bod/vaskerom som er forbundet med boligen med levegg, samt mindre tilbygg og ombygging av eksisterende bolig på gnr 26 bnr 165. Planbestemmelsene for reguleringsplan Storbåtbukta angir maks. tillatt bebygd areal til 95 m2 BYA (75m2 for bolig og 20 m2 for garasje). Det omsøkte tiltaket innebar en øking av BYA med ca. 75 m2 til 170 m2 BYA og det ble derfor søkt dispensasjon fra reguleringsbestemmelse om maks. BYA.

*Søknad om dispensasjon behandles iht. Plan- og bygningslovens § 19. Myndighet til å gi dispensasjon tilligger kommunen (pbl § 19-4). Dispensasjon er en tillatelse til å fravike bestemmelser/planer gitt etter plan- og bygningsloven til gunst for søker. Dispensasjon gjelder kun enkelttilfeller og innebærer ingen endring av bestemmelser/planer.*

*Dispensasjon krever grunngitt søknad og skal nabovarsles.*

*Foreliggende søknad er begrunnet og naboer er varslet.*

Tiltaket ble påklaget av Uttian Utvikling AS og Olav Stolpnes som eiere av grunneiendommen for Storbåtbukta (26/19) og fradelt naboeiendom (26/187). De framholdt at tiltaket ville begrense utsynet betydelig retning sør for nabotomt 26/19 og at det var av en slik størrelse at det legger føring for framtidig utbygging på området.

Tiltakshaver har i ettertid redusert tiltaket ved at garasjen og tak over terrasse er tatt ut. Carport/bod/vaskerom er dermed ca. 31 m<sup>2</sup>. I tillegg tilbygg med overdekket inngangsparti på ca 10 m<sup>2</sup>. Totalt tillegg i BYA blir da ca. 41 m<sup>2</sup>. *Dette etterkommer i noen grad merknad fra naboer.*

Storbåtbukta ble opprinnelig planlagt som et område for fritidsboliger med hustyper spesielt uttegnet for området. Området besto av konsentrert bebyggelse men mindre «rorbuer» og noe større «skipperhus». «Skipperhusene» har et bebygd areal på 75 m<sup>2</sup>. Eiendommen 26/165 er den eneste som hittil er bebygd med «skipperhus».

I ettertid ble planen endret slik at det nå er tillatt med både fritidsboliger og boliger. I forbindelse med planendringen ble det ikke gjort noen endring av bestemmelsene. «Skipperhusene» er nøkternt utformet med redusert takhøyde (i forhold til boligkrav) i 1. etasje, 3 soverom og en bod i 2. etasje under skråtak med redusert knevegghøyde, 1 felles bad/vaskerom i 1. etasje.

### **Vurdering:**

Tiltakshaver kjøpte huset ferdig for bruk som permanent bolig. Hun har i ettertid erfart behov for enkelte endringer. Inngangspartiet var plassert mot sørøst og utsatt for vind og regn. Inngangspartiet ønskes flyttet og etablert med overdekning i forbindelse med et tilbygg av et mindre disponibelt rom/gjesterom. Vaskerom ønskes adskilt fra bad og det er behov for utvendig bod og biloppstillingsplass under tak.

Det reduserte tiltaket anses å være en nøktern løsning på disse behovene. Økingen på 21 m<sup>2</sup> BYA ut over det som er hjemlet i bestemmelsene anses som rimelig i forhold til å få eiendommen til å fungere som en fullverdig bolig. Totalt vil tiltaket da få en BYA på 116 m<sup>2</sup>. Eiendommens størrelse er 1262 m<sup>2</sup>

Til orienterende sammelikning vises også til kommuneplanens bestemmelser for fritidsboliger som angir maks. BYA på 25% av totestørrelse. Dette innebærer tillatt BYA inntil 200 m<sup>2</sup> av en maks. totestørrelse på 800 m<sup>2</sup>.

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. (sitat pbl. § 19-2).*

*Etter en samlet vurdering anses det at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter gjeldende planbestemmelse på grunn av begrenset størrelse på tiltaket. Det anses også at tiltaket innebærer en overvekt av fordeler ved at det i større grad ivaretar nødvendige brukskvaliteter og funksjoner i bolig slik disse blant annet er omtalt i tekniske forskrifter (TEK 10)..*

Mht. nabomerknad er det åpenbart at enhver ny bebyggelse vil begrense utsyn fra bakenforliggende tomt(-er). I dette tilfelle anses nærliggende tomter fortsatt å ha fritt utsyn i flere retninger, og bare en begrenset sektor blir berørt av det omsøkte tiltaket. Rådmannen anser derfor at det ikke er grunnlag for å gi klager medhold. Tiltakshaver har dessuten redusert sitt tilbygg i forhold til opprinnelig søknad. Tilbygget er utformet med flatt tak. Dette er i strid med planbestemmelse, men anses som akseptabelt da tilbygget har god arkitektonisk utforming og er av begrenset størrelse. Flatt tak vil også, til en viss grad, innebære mindre stengsel av utsyn fra nabo.

Rådmannen vil derfor anbefale at det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelse om maks. BYA i samsvar med søknad.

**Forhold til overordna planverk:**

Tiltaket er i samsvar med planformål

**Økonomiske konsekvenser:**

Ingen

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Stian Aspaas Haugen  
**Arkivsaksnr.:** 16/25

**Arkiv:** PLAN 1620200602

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning  
Hovedutvalg for forvaltning

## DETALJREGULERINGSPLAN NORDHAMMAREN BOLIGOMRÅDE

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

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

### Vedlegg:

1. Plankart, datert 8.2.18
2. Planbestemmelser, datert 15.3.18
3. Planbeskrivelse, datert 8.3.18
4. ROS- analyse, datert 15.09.17
5. Merknad fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 12.12.17
6. Merknad fra Statens vegvesen, datert 19.12.17
7. Merknad fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 22.11.17
8. Merknad fra Leif-Inge Nordhammer, datert 15.11.17
9. Merknad fra Kolbjørn Jektvik, datert 29.11.17
10. E-post fra Fylkesmannen ang. krav om støyutredning, datert

### Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Referat oppstartsmøte
2. Sammendrag av innspill til varsel om oppstart av planarbeidet, datert 15.09.17
3. Innkomne innspill til varsel om oppstart av planarbeidet, datert 15.09.17
4. Planforslag datert 19.09.17

### Saksopplysninger:

Forslag til detaljreguleringsplan for Nordhammaren boligområde har vært til høring og offentlig ettersyn. Det har kommet inn merknader fra statlige og regionale myndigheter og

private aktører i området. For å imøtekomme enkelte av merknadene er det gjort endringer som gjør at rådmannen mener at planen på nytt på sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### ***Planforslaget***

Plankontoret har utarbeidet utkast til reguleringsplan for Nordhammaren boligområde på oppdrag fra Frøya kommune

### ***Hensikt med planarbeidet***

Planarbeidet har som hensikt å rydde opp i eldre regulerings- og bebyggelsesplaner. Det er også regulert inn gang- og sykkelvei som skal forbinde Sistranda med Hamarvik/Flatval. Planen legger også opp til etablering av fortau langs Nordhammarvegen gjennom deler av området.

Det er lagt opp til noen få nye områder for bolig, mens tidligere areal avsatt til offentlig tjenesteyting (barnehage) er foreslått avsatt til bolig. Områdene rundt Frøya sykehjem forutsettes detaljregulert på et senere tidspunkt, og inngår ikke i reguleringsplanen.

### ***Forhold til andre planer***

Det meste av planområdet dekkes av reguleringsplan for Frøya sykehjem (vedtatt 1979), som ble endret og digitalisert i 2010. Område for Frøya sykehjem er tatt ut. Grunnlaget for dette er kommunestyrets (sak 76/17) vedtak om å selge dagens sykehjem i forbindelse med etablering av morgendagens omsorg på Beinskardet. Området er mest aktuell som bolig og/eller næringsvirksomhet. For å få en god og oversiktlig prosess med eventuelle kjøpere ønsker man å utsette detaljreguleringen her.

Nord for fylkesveg 714 er planområdet avsatt til LNFR-formål. De sørøstlige delene av planområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. En del av området mellom fylkesveg 714 og Hammarvatnet er avmerket med hensynssone bevaring naturmiljø, våtmark. Det er ikke knyttet bestemmelser til hensynssonen.

Tilgrensende planområder er Hammervolden boligfelt, Hammeren og kommuneplanens arealdel. Reguleringsplan for Hammervolden boligfelt overlappes delvis og erstattes av ny plan i krysset mellom fylkesveg 714 og Nordhammergeien.

### ***Førstegangs behandling***

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalg for forvaltning den 7.11.17 i sak 128/17, som vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

### ***Høringsuttalelser:***

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 10.11.17 til 31.12.17 I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt fem uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

*Innspill fra statlige og regionale sektormyndigheter:*

|         |                      |
|---------|----------------------|
| Merknad | Rådmannens kommentar |
|---------|----------------------|

**Fylkesmannen i Sør- Trøndelag,**

brev datert 12.12.17

Vilkår for egengodkjenning:

Det fremmes innsigelse til reguleringsplanen for Nordhammaren inntil det er gjennomført støyberegninger og nødvendige avbøtende tiltak er innarbeidet i planen.

Med bakgrunn i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-transportplanlegging må det tas inn reguleringsbestemmelser om minimum utnyttingsgrad for de enkelte byggeområdene for ny boligbebyggelse (B1 – B3).

Jordbruksarealene som er vist på kart må tas ut og beholdes som LNFR-areal. Vilkåret er hjemlet i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet.

Faglige råd

Det bør vurderes annen lokalisering av utelekeområdet i krysset mellom Nordhammarveien og Kvernhusveien.

For arealer der dyrka mark omdisponeres bør matjordlaget fjernes og overskytende matjord primært brukes til jordbruksformål i nærområdet. Disse avbøtende tiltakene bør stilles som krav i bestemmelsene. Videre er det viktig å sikre at jordmasser som skal flyttes er fri for smittsomme sykdommer eller uønskete arter.

*Planforslaget legger ikke opp til ny bebyggelse i rød eller gul støysone. Fylkesmannen har på bakgrunn av dette frafalt kravet om støyutredninger. Forholdet til grenseverdier jf. T-1442 er tydeliggjort i de reviderte bestemmelsene til planen.*

*Bestemmelsene til boligområdene B1-B3 foreslås endret, slik at det er lagt inn en minimum utnyttelsesgrad for de ulike områdene.*

*Plankartet er endret slik at de aktuelle områdene foreslås regulert til LNFR-formål.*

*Det har vist seg krevende å finne andre aktuelle lokaliseringer for felles lekeplass for de etablerte boligene i området. Det er satt rekkefølgekrav om etablering av ny lekeplass innenfor felt B1. Lokalisering av felles lekeplass i krysset mellom Nordhammarveien og Kvernhusveien vurderes å være positivt med tanke på at området ligger sentralt til midt i området. Etablering av fortau langs Nordhammarveien, slik den reviderte planen legger opp til, vil bidra til å gi trafikkikker atkomst fra boligene i området fram til lekeplassen.*

*Det er foreslått en ny bestemmelse om flytting og gjenbruk av matjord der det er aktuelt.*

*Bestemmelsen som er gitt til midlertidige rigg- og anleggsområder sier fra før at Området skal tilbakeføres til det formålet som er vist i planen etter at anleggsarbeidet er avsluttet. Det foreslås et tillegg om at det skal legges duk under pukk i de delene av rigg- og anleggsområdene der det skal kjøres.*

*Se kommentar til vilkår for egengodkjenning om minimumsutnyttelse. Forholdet vurderes å være ivarettatt ved at det er satt en minimums utnyttingsgrad for boligområdene.*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Det bør gjennom bestemmelsene sikres at jordbruksarealer som blir midlertidig brukt til anleggsformål får god kvalitet i ettertid, blant annet er det viktig å legge duk under pukk.</p> <p>Det bør innarbeides minimumskrav til antall boenheter /boligtettheten i bestemmelsene, eller at dette fremgår av plankartet</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Statens vegvesen, brev datert 19.12.17</b></p> <p><u>Faglige råd</u><br/>Det bør reguleres og bygges fortau langs eksisterende vegnett internt i planområdet.</p> <p>Det bør stilles som rekkefølgekrav at det før området kan bygges ytterligere ut må den regulerte gang- og sykkelvegen inn mot Sistranda bygges.</p> <p>Det bør legges til en bestemmelse som sier at vegeier skal godkjenne teknisk plan for bygging av gang- og sykkelveg.</p> <p>Der fv. 714 og gang- og sykkelveg er regulert i planen bør det angis med koder at disse er offentlige veger.</p> <p>Siktlinjer bør tegnes inn i henhold til N100, av hensyn til trafiksikkerheten</p> | <p><i>Det reviderte planforslaget legger opp til etablering av fortau fra krysset mellom Fylkesveg 714 og Nordhammarveien og fram til den øvre avkjørsla til Hammarberget, rett øst for omsorgsboligene.</i></p> <p><i>Et rekkefølgekrav om gang- og sykkelveg inn mot Sistranda før det kan bygges ut nye boliger i det omfanget planen legger opp til vurderes ikke å være et rimelig krav. Planen legger opp til en beskjeden utbygging av området, samtidig som den også danner et plangrunnlag for å arbeide videre med å få realisert gang- og sykkelvegen.</i></p> <p><i>Er imøtekommet ved endring av bestemmelsene.</i></p> <p><i>Er imøtekommet ved endring av plankartet.</i></p> <p><i>Er imøtekommet ved endring av plankartet.</i></p> |
| <p><b>Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 22.11.17</b></p> <p>Har ingen avgjørende merknader til planen, men anbefaler at interne gangveger (snarveger) og fortau videreføres i planen. Området har en beliggenhet som tilsier høy</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><i>Det finnes ingen fortau internt i området i dag, unntatt i kryssområdet mellom Nordhammarveien og fylkesveg 714. Planforslaget slik det foreligger til</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>området som ligger mellom gnr 10, bnr 233 (i dag eid av undertegnede) og gnr 10, bnr 78. Området er avgrenset av vei inn til 10/78.</p> <p>Videre påpekes at kartet er feil hva angår størrelse på gnr 10, bnr 51 (grenser til sykehjemmet). Kommunes kart i dette området er feil og er korrigert gjennom ny oppmåling i år. Eiendom i dette området tilhører gnr 10, bnr 25.</p> | <p><i>Fylkesmannen angående omdisponering av landbruksarealer.</i></p> <p><i>Planforslaget er oppdatert med nytt grunnkart.</i></p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### ***Innsigelser***

Som det framgår av sammendraget over, har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag fremmet tre vilkår for egengodkjenning. Dette medfører at det er varslet innsigelse til planen dersom vilkårene ikke imøtekommes. Planforslaget slik det foreligger til ny behandling er endret, og rådmannen vurderer vilkårene å være imøtekommet.

### ***Endringer etter førstegangsbehandling***

De viktigste endringer etter høring og offentlig ettersyn av planen er:

#### **Plankart**

- Jordbruksarealer sør for Frøya sykehjem foreslås endret fra boligformål til LNFR-formål, jf. vilkår for egengodkjenning fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.
- Det er avsatt plass til fortau langs Norhammarveien fra krysset med Fylkesveg 714 og fram til området øst for Frøya sykehjem, jf. faglig råd fra Statens vegvesen. Krysset mellom Fylkesveg 714 og Nordhammarveien er nå tatt inn i planområdet for å sikre sammenheng mellom gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen og det planlagte fortauet som går inn i området.
- Det er satt på påskrift på plankartet som tydeliggjør at fylkesveg 714 med tilhørende gang- og sykkelveg er offentlig veg, jf. faglig råd fra Statens vegvesen.
- Siktsoner er endret, jf. faglig råd fra Statens vegvesen.
- Det er inntegnet driftsavkjørsel til eiendommen gnr. 10 bnr. 25, jf. merknad fra grunneier Leif-Inge Nordhammer.

#### **Bestemmelser**

- Bestemmelsene for områdene B1 – B3 er endret slik at det settes krav om minimum utnyttelsesgrad, jf., vilkår for egengodkjenning fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.
- Det er innarbeidet en bestemmelse om bruk av matjord som flyttes ved realisering av planforslaget, jf. faglig råd fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.
- Det er innarbeidet en bestemmelse som skal sikre at jordbruksarealer som blir midlertidig benyttet til anleggsformål får god kvalitet etterpå, jf. faglig råd fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.
- Det er innarbeidet en bestemmelse som krever at vegeier skal godkjenne teknisk plan for bygging av gang- og sykkelveg, jf. faglig råd fra Statens vegvesen.

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det også gjort mindre endringer. Planbeskrivelsen er endret, slik at den reflekterer planforslaget, slik det nå foreligger.

### ***Lovhjemler***

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-10, legges saken frem for Hovedutvalg for forvaltning for vedtak om 2. gangs høring- og offentlig ettersyn.

### **Vurdering:**

#### ***Innkomne merknader***

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

#### ***Innsigelser***

Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme vilkår for egengodkjenning fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, faglige råd fra andre statlige og regionale sektormyndigheter og andre merknader. Fylkesmannen har i e-post av 19.01.2018 bekreftet at de frafaller vilkår om egengodkjenning med krav om støyutredning av planforslaget. E-posten følger saken som vedlegg.

#### ***Samlet vurdering:***

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Det er i all hovedsak tatt hensyn til merknadene som har kommet inn ved høring og offentlig ettersyn av planforslaget, og ved å gjennomføre en ny runde med høring og offentlig ettersyn gis berørte myndigheter, grunneiere og andre interessenter mulighet til å komme med merknader til planforslaget slik det framstår etter endringene som er beskrevet i saksframlegget.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at Hovedutvalg for forvaltning gjør vedtak om å på nytt sende planforslaget på høring og å legge den ut til offentlig ettersyn.

#### **Forhold til overordna planverk:**

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

#### **Økonomiske konsekvenser:**

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

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Stian Aspaas Haugen  
**Arkivsaksnr.:** 17/3110

**Arkiv:** PLAN 1620201704

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning  
Kommunestyret

## DETALJREGULERINGSPLAN NORDHAMARVIK GRAVPLASS- SLUTTBEHANDLING

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Nordhamarvika gravplass (planid: 1620201704), som vist på plankart datert 05.04.18, planbestemmelser 05.04.2018 og planbeskrivelse datert 05.04.18.

### Vedlegg:

1. Plankart, datert 05.04.2018
2. Planbestemmelser, datert 05.04.2018
3. Planbeskrivelse, datert 05.04.2018
4. ROS- analyse 11.01.2018
5. Sammendrag innkomne merknader med kommentarer
6. Innkomne merknader
7. Skisse til utenomhusplan, datert 08.03.18

### Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Planforslag, datert 26.01.18
2. Sammendrag av innkomne merknader til varsel om planoppstart
3. Rapport grunnundersøkelser
4. Rapport arkeologiske utgravninger

### Saksopplysninger:

#### *Planforslaget*

ON Arkitekter og Ingeniører AS har på vegne av Frøya Kommune utarbeidet et forslag til detaljreguleringsplan for utvidelse av Nordhammarvika gravplass (planid: 1620201704).

#### *Hensikt med regulering*

Reguleringsplanen skal tilrettelegge for utvidelse av Nordhammarvika gravplass. Utvidelsen skal sikre nødvendig fremtidig areal for gravplassen, samt avsette tilstrekkelig med parkeringsplasser. Det er også tenkt at område skal fungere som utfartspunkt til marka.

#### *Forhold til overordnede planer, gjeldende reguleringsplan(er)*

Planområdet er i Kommunedelplanen for Sistranda (planid: 1620200903) avsatt til grav- og urnelund LNF. Planforslaget er derfor i tråd med overordnet plan. Planforslaget følger i hovedtrekk de bestemmelser som er i Kommunedelplanen for Sistranda.

*Nordhammarvik Industriområde (planid: 1620200806)*

Øst for planområde ligger Nordhammarvik Industriområde sist vedtatt med endringer den 20.06.2013. Planforslagene vil ikke overlappe og innregulerte avkjørsel i denne plan benyttes. Det er også innregulert gang- og sykkelvei her, som i dag slutter på gnr. 22, bnr. 9.

### ***Førstegangs behandling***

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av HFF 15.02.18 sak 16/18. HFF vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn i perioden 15.02.18 til 30.03.18.

### ***Endringer etter førstegangsbehandling***

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Planbeskrivelse er justert etter høring og offentlig ettersyn.
- Det er lagt inn bygggrense mot Fv. 714
- Planbestemmelse § 4.a er justert etter tilbakemelding fra Nidaros Bispedømmeråd

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort andre mindre endringer.

### ***Høringsuttalelser:***

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 15.02.18 til 30.03.18. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse ligger vedlagt. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

#### *Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune, 03.04.18:*

1. Vilkår for egengodkjenning knyttet til den registrerte gravhaugen er imøtekommet på en god måte.
2. Når det gjelder forholdet til fv 714 viser vi til uttalelsen fra Statens vegvesen datert 27.02.2018. Trøndelag fylkeskommune har ikke andre merknader til planen.

#### *Rådmannens kommentar:*

1. Ok. Vilkår imøtekommet.
2. Vilkår fra Statens vegvesen er imøtekommet. Ok, ingen flere merknader.

#### *Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag, 27.03.18:*

1. Landbruksavdelingen vurderer planforslaget til å være innenfor rammene lagt i kommuneplanens arealdel, og vi har ut fra dette, og ut fra regionale og nasjonale landbruksinteresser ingen merknader til forslaget.
2. Det er positivt at det er planlagt kombinert bruk av parkeringsplassen. Slik blir det lettere adkomst til friluftsområdene. Dette er også sikret i bestemmelsene. Gang- og sykkelvei forbi området er regulert, men ikke etablert. Det er heller ikke vist til noen konkret tidsplan. Selv om dette ligger utenfor planens er det grunn til å minne om at gang- og sykkelveier er av stor betydning for trafiksikkerheten til myke trafikanter og derfor bør prioriteres.

#### *Rådmannens kommentar:*

1. Ok, ingen merknader fra landbruksavdelingen.

2. Det er ikke lagt inn rekkefølgekrav eller vist til noen konkret tidsplan for opparbeidelse av regulerte gang- og sykkelvei forbi område. Gang- og sykkelvei bør på sikt opparbeides da ny og større gravplass vil gjøre at det vil bli større trafikk av gående og syklende til område.

Statens vegvesen, 27.02.18:

1. Statens vegvesen har ingen merknader til arealbruken, men mener det i planen bør reguleres inn en byggegrense mot fv. 714. Etter veglova §30 gjelder byggegrenser også for parkeringsplasser. Med mindre byggegrense reguleres inn, gjelder byggegrensen fastsatt i veglova §29, som er 50 meter fra midten av fylkesvegen. Byggegrensen i denne planen kan gjerne ligge i formålsgrensen til regulert parkeringsplass.

Rådmannens kommentar:

1. Det fastsettes byggegrense mot FV. 714 i plankart

Brukerråd, 28.02.18:

1. Ingen merknad til planforslag

Rådmannens kommentar:

1. Ok, ingen merknad.

Eldreråd, 28.02.18:

1. Ingen merknad til planforslag

Rådmannens kommentar:

1. Ok, ingen merknad.

Nidaros bispedømmeråd, 15.03.18:

1. Utvidelse av gravplass skal skje i henhold til en plan for gravplassen som vedtas av kirkelig fellesråd og godkjennes av bispedømmerådet, jfr Gravferdsforskriften §2 og Gravferdsloven §4. Det er kirkelig fellesråd som er ansvarlig for utarbeidelse av plan for gravplassen, gravkart og igangsetting av arbeidet. Innhold i en plan for gravplassen framgår av Gravferdsforskriften §3.
2. Bestemmelser som regulerer forholdet mellom søknadsprosessen knyttet til henholdsvis Gravferdsloven og Plan- og bygningsloven ligger i Gravferdsforskriften §6. Reguleringsbestemmelsens §4 b) bør endres slik at de samsvarer med bestemmelser gitt i lov og forskrift.
3. Det framgår av planbeskrivelsen at grunnforholdene i området er myr/ torv. Det står at det er utarbeidet en grunnundersøkelse, men denne ligger ikke ute sammen med de øvrige plandokumentene.
4. Gravferdsforskriften har bestemmelser om jorddybde og grunnvannsnivå for gravplass. Kiste skal plasseres slik at den har minst 0,8m jordoverdekning. Ved gravlegging i et nivå vil det si at dybde til fjell må være minst 1,7m. Grunnvannstand skal ligge minst 0,3m under kiste eller urne. Det er ikke konkrete krav til kornfordeling (massesammensetning), men fredningstid for gravplass skal være minst 20 år, og en kistegrav kan ikke gjenbrukes før det bare er grove knokler og kisterester igjen fra tidligere gravlegginger. Myr/ torv er ikke egnet som masser i gravfelt, og gravplassplanen må gjøre rede for hvordan gravferdslovens intensjon om nedbryting av gravinnhold og gjenbruk av grav innen rimelig tid kan ivaretas. Ved utskifting av masser må det også tas hensyn til at jorda skal gi gode vekstvilkår for grøntanlegget.

Rådmannens kommentar:

1. Ok, plan skal godkjennes av kirkelig fellesråd. Også ivaretatt gjennom bestemmelse § 4.a.
2. Ok, bestemmelse § 4.a endres slik at den samsvarer med bestemmelser gitt i lov og forskrift.
3. Rapport for grunnundersøkelser ligger ikke ute. Prøvetakninger viste i hovedsak myt/torv.
4. Ok, gravplassplan skal gjøre rede for hvordan nedbryting av gravinnhold og gjenbruk av grav innen rimelig tid ivaretas og at det ved utskiftning av masser skaltas hensyn til at jorda skal gi gode vekstvilkår for grøntanlegget

#### *Avsluttende kommentar:*

Av de merknader som er kommet inn så er få rettet konskret mot mangler eller justeringer som må gjøres. Det er i henhold til Statens vegvesens kommentar lagt inn byggegrense mot Fv. 714 slik at den gengerelle byggegrensen mot vei på 50m overprøves gjennom planforslaget. Nidaros bispedømmeråd har kommet med presiseriner og justeringer som må gjøres i planbestemmelsen i henhold til Gravferdsforskriften og Gravferdsloven. Disse er innarbeidet av rådmannen.

Fylkesmannen i Trøndelag har anbefalt at kommunen ser på å konkret opparbeide innregulerte gang- og sykkelvi til område. Dette har ikke vært en del av planbehandlingen, og det er dermed ikke tilknyttet en rekkefølgebestemmelse på dette. Rådmannen mener allikevel at dette er noe som bør sees på i framtiden, slik gående og syklende kan sikres en trafikkssikker adkomst til område.

#### **Innsigelser**

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

#### **Konsekvensutredning**

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

#### **Lovhjemler**

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

#### **Vurdering:**

##### ***Samlet vurdering:***

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Arealene for utvidelse av kirkegården ble lagt inn i kommunedelplanen for Sistranda arealdel i 2009. Hele området er avsatt til formålet grav- og urnelund. Området er i tillegg avsatt med hensynssone- bevaring kulturmiljø. Adkomst og parkering sikres også gjennom planen.

Det er tidligere foretatt arkeologiske utgravninger, da områdene rundt gravhaugen er regnet som arkeologisk interessante. Det ble ikke gjort funn under utgravingene. Rådmann mener områdene avsatt til bevaring av hensynssone- bevaring kulturmiljø ivaretar eventuelle

kulturminne hensyn og interesser som skulle være i område, samtidig som sikrer et område rundt gravhaugen mot framtidig inngrep.

Frøya kommune har i dag et stort behov for flere grav- og urneplasser. Planområde har avsatt et større område som i et 40 års perspektiv skal dekke behovet for grav- og urneplasser. Det er tillegg i nord avsatt et område både i vest og i nord for framtidig utvidelse. Planforslaget ivaretar kommunens behov tilstrekkelig.

Det er innkommet totalt fem høringsuttalelser til plan. Rådmann mener disse er ivaretatt på en god måte, og det er innarbeidet justeringer der det er behov og hvor dette er påpekt.

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

*I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Nordhamarvika gravplass (planid: 1620201704), som vist på plankart datert 05.04.18, planbestemmelser 05.04.2018 og planbeskrivelse datert 05.04.18.*

**Forhold til overordna planverk:**

Grav- og urnelund og LNF i Kommunedelplan for Sistranda (planid:1620200903).

**Økonomiske konsekvenser:**

Gravplass vil medføre kostnader ved både opparbeidelse og drift og vedlikehold. Det er planlagt framlagt både strøm og VA- anlegg til planområde. Kostnader er enda ikke klare.

Investeringsbudsjett vedtatt i kommunestyret 14.12.17, sak 141/17. Viser avsetning til prosjektet i henholdsvis 2017 og 2018.

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Stian Aspaas Haugen  
**Arkivsaksnr.:** 17/692

**Arkiv:** PLAN 1620201708

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

### DETALJREGULERING- BOLIGOMRÅDE SJØNHALSEN

#### Vedtak:

##### Forslag til vedtak:

Vedlagte forslag til planprogram for Skjønhsalen boligfelt fastsettes i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9.

#### Vedlegg:

1. Planprogram, datert 13.12.17
2. Sammenstilling høringsuttalelser
3. Saksprotokoll sak 80/17, søknad om tillatelse til oppstart av regulering av område til boligformål-Skjønhsalen.
4. Planavgrensning

#### Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Referat oppstartsmøte, datert
2. Notat vedrørende kulturminner

#### Saksopplysninger:

##### Bakgrunn:

Bakgrunnen for utarbeidelsen av planprogrammet er oppstart av planarbeid for Skjønhsalen boligfelt. Planinitiativet fremmes av On arkitekter og ingeniører AS. Det ønskes regulert et område på ca. 55 daa til boligformål med tilhørende areal til lek, grønnstruktur og infrastruktur. Hensikten med planarbeidene er å tilrettelegge for bygging av inntil 40 boenheter, fordelt på frittliggende eneboliger og flermannsboliger. Forslaget er ikke i samsvar med kommuneplanen. Det er dermed stilt krav om konsekvensutredning med planprogram jfr. plan- og bygningsloven § 4-2.

##### Planområdet:

Planområdet ligger på Sjønhalsen og er avgrenset mot sjøen i nord, mot fylkesvei 431 i sør, eiendommene 56/103 og 56/41 i øst og eiendommene 56/75, 56/52, 56/2,14 og 56/61 i vest.

##### Planstatus:

Området er i hovedsak avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel (KPA), mens deler av område i vest er avsatt til LNFR FB3 (tillat med 3 helårs/fritidsboliger etter at KPA ble

vedtatt 2011). Nordre del, med omtrent halvparten av det foreslåtte planområde ligger innenfor 100- meterssonen fra sjø. Området er ikke regulert fra før.

### **Forskrift om Konsekvensutredning:**

Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredninger er å klargjøre virkningene av planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Behandlingen av saker etter bestemmelsene skal bidra til at virkningene for miljø og samfunn blir tatt hensyn til når et tiltak planlegges og når det tas stilling til om tiltaket skal gjennomføres. Regelverket skal også sikre en åpen prosess slik at alle berørte parter blir hørt.

Ny forskrift om konsekvensutredninger ble fastsatt i kongen i statsråd 21.juni 2017. Forskriften trådte i kraft 1. juli 2017.

Det er alltid krav om konsekvensutredning for reguleringsplaner for konkrete tiltak i vedlegg I, i forskriften (§ 6 bokstav b). Det kreves imidlertid ikke konsekvensutredning for slike reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne planen

Framlagte planforslag faller inn under § 6, bokstav b, tiltak 25 i vedlegg 1, jf. Forskrift om konsekvensutredning av 01.07.17. Planforslaget er ikke konsekvensutredet på overordnet nivå.

Planforslag vil også falle inn under § 10 pkt. c da den kommer i konflikt med gjeldende rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 eller statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av lov 27. juni 2008 nr. 71. Planforslag er i strid med Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Ved utarbeidelse av detaljregulering vil det stilles krav om planprogram og konsekvensutredning.

### **Planprogrammet:**

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.

Planprogrammet er et verktøy for å gi forutsigbarhet både om utredninger som skal gjennomføres, metodebruk, innsamling av data, tidsforløp og planprosess for berørte parter. Det må framgå hvilke metoder som skal benyttes og utformingen skal være slik at det kan tas stilling til om reguleringen er utarbeidet i samsvar med planprogrammet.

Forhold som skal utredes i videre planarbeid går fram av tabell i vedlagte forslag til planprogram. Det er foreslått følgende utredningstema:

- Landskap / visuelle konsekvenser
- Friluftsliv og rekreasjon
- Kulturminner og kulturmiljø
- Naturmangfold / økosystemtjenester

- Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett / universell utforming
- Barn og unges oppvekstforhold
- Strandsone ved sjø (PBL. § 1-8)
- Veg- og vegtekniske forhold / trafikkssikkerhet, transportbehov
- Utslipp til luft og vann – forurensning

Aktuelle problemstillinger for disse temaene samt fremgangsmåte for utredningen er beskrevet i vedlagt planprogram.

### **Medvirkning:**

Planprogrammet ble sendt ut på høring av forslagsstiller til berørte myndigheter samt naboer, festere og gjenboere samtidig med melding om oppstart av planarbeidet. Høringsfrist ble satt til seks uker. Det kom inn totalt 6 uttalelser i forbindelse med melding om oppstart av planarbeid og høring av planprogrammet. Dersom det reviderte planprogrammet, fastsettes av kommunen, vil det bli ny mulighet til å uttale seg i forbindelse med høring og offentlig ettersyn av det konkrete reguleringsplanforslaget senere i prosessen.

De som mottok planprogrammet på høring var Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag Fylkeskommune, Statens Vegvesen, Norges vassdrags- og energidirektorat, Trønder EnergiNett AS, Atb, Forum for natur og friluftsliv i Sør-Trøndelag, Norsk Ornitologisk Forening, Frøya turlag, Telenor v/servicesenter for nettbygging, samt grunneiere, festere, naboer og gjenboere. I tillegg er kopi av varselet sendt til kommunens administrasjon, nærmere bestemt eldreråd, kommunalt brukerråd, Frøya ungdomsråd og trafikkssikkerhetsutvalget. I forbindelse med høringen har det innkommet de uttalelser som nedenfor er gjengitt i sammendrag og kommentert:

### *Politisk behandling:*

Søknad om oppstart av regulering ble innsendt 09.03.2017 og søknaden ble behandlet av Hovedutvalg for forvaltning i møte 17.08.17, sak 80/17. Følgende vedtak ble fattet: «I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 godkjennes forespørsel om oppstart av reguleringsplan for Skjønhsalen». Utvalget gikk imot rådmannens innstilling.

### *Oppstartsmøte:*

Oppstartsmøte ble avholdt med Frøya kommune den 04.12.17 på kommunehuset. Det ble avklart at reguleringsforslaget omfattes av § 6 i forskrift om konsekvensutredning, og at det måtte utarbeides planprogram med konsekvensutredning.

### **Innkomne uttalelser/merknader:**

#### Fylkesmann i Trøndelag:

- Landbruksavdelingen har ut over dette ingen merknader til det foreslåtte planprogrammet.  
*Ok, ingen merknader.*
- Strandsone: Ved etablering av ny bebyggelse langs kysten vil det erfaringsmessig være ønske om mer sjørettede aktiviteter, og etterspørsel etter båtplasser vil øke. Dette må gis en mer overordnet vurdering, jf. den helhetlige vurderingen som ble gjennomført ved siste rullering av kommuneplanens arealdel. Hvordan behovet for nye båtplasser i dette området skal dekkes bør tas inn som en del av planarbeidet.

*Tilrettelegging for båtplasser og naust har ikke vært en del av diskusjonen og det videre planarbeide. Det er avsatt naustområde i umiddelbar nærhet, mens det finnes avsatte småbåthavner på Kvernøya (800 meter unna) og Sjønhalsen (450 meter unna).*

- **Naturmangfold:** Behovet for kunnskap er også bakgrunnen for at det i plan- og bygningsloven kreves at det skal utarbeides planprogram og konsekvensutredninger for alle større utbyggingstiltak. Det er viktig at det ikke kun gis en beskrivelse av forholdene, men at det også gjøres en vurdering og vekting av konsekvenser. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 må legges til grunn for vurdering av konsekvenser for naturmiljø. Etter Fylkesmannens vurdering bør det vurderes ny kartlegging av naturmangfold i planområdet som en del av det videre planarbeidet. *Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i eksisterende kartlegginger og nødvendige tilleggsutredninger. Evt. avbøtende tiltak eller restriksjoner skal beskrives. Det skal gjennomføres en feltkartlegging av planområdet og søk etter evt. rødlistearter, prioriterte arter og utvalgte naturtyper.*
- Fylkesmannen minner om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Ved detaljregulering er det viktig å velge utelekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensning. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema. *For barn og unge skal dagens aktivitet og bruk beskrives. Områdets funksjon som lekeareal (nærlekeområde), turstier, utsiktspunkt mm. Konsekvensene av tiltaket for barn og unge, samt konsekvensene av tiltaket for bruken av området som park/friluftsområde.*
- I den videre planprosessen må de relevante folkehelse tema vurderes og ivaretas. Dette for å sikre de nye beboerne helsefremmende boforhold og livsbetingelser. Tema som bør vurderes er trafiksikkerhet- også for myke trafikanter, universell utforming, elektromagnetiske felt fra høyspentlinje/kraftlinje og tilgang til idrettsanlegg og sosiale møteplasser. Faktorer å legge vekt på er omfang og utforming av uteområder og grøntarealer samt tilgang til lys/sol for de nye beboerne. *Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet, transportbehov, Utslipp til luft og vann – forurensning, Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett / universell utforming skal utredes og belyses nærmere.*
- Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med PBL § 4-3, og viser til DSB sin nye veileder fra 2017; ”Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging”. For planområder under marin grense må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner. For oppfølging av eventuelle fareområder viser vi til Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), sektormyndighet på skred og flom. *NVE har vært høringspart og har fått oversendt forslag til planprogram. Områder eventuelt under marin grense skal utredes. Det skal foretas geotekniske undersøkelser av område.*
- Når det gjelder ROS-analyse, må gjerne konklusjonen av denne fremstilles som del av KU. Det må imidlertid ligge et analysearbeid til grunn som vurderer alle faktorer som kan påvirke risiko og sårbarhet i de områdene som planlegges utbygd, eller som vil bli påvirket av ny arealplan. Denne analysen må beskrives enten tekstlig eller i tabell som et vedlegg til planen/ innledning til KU eller synliggjøres på andre måter, slik at vi ser hva som er vurdert av risiko- og sårbarhetsfaktorer.

*Dette skal gjøres.*

Statens vegvesen:

- Planforslaget bidrar til et spredt utbyggingsmønster og økt bilbruk innad i kommunen, men også en fortetning av grenda. En utbygging her vil bidra til økt press på infrastruktur som f.eks. skoleskyss. Statens vegvesen mener med bakgrunn i trafiksikkerhet og barns rett til trygg skoleveg må reguleres og bygges en busslomme for å sikre adkomst til skolebussen. Denne bør være en ensidig toveis busslomme. Det må lages et rekkefølgekrav som sier at busslomme må være etablert før boligene gis ferdigattest.

*Ok, dette tas inn i det videre planarbeidet.*

Sør- Trøndelag Fylkeskommune:

- Gjeldene byggegrense langs fylkesvei er 50 meter. Ut fra øvrig bebyggelse langs veien mener tiltakshaver det bør kunne aksepteres en byggegrense på 15 meter fra senterlinje veg. Langs sjøen ser enn for seg en buffersone/grønnstruktur (byggegrense på 20 meter fra sjøen).

*Ok, tas til etterretning og inn i det videre planarbeidet.*

- Frøya kommune har nylig varslet oppstart av kommuneplanrullering. Rådmannen har i sin innstilling anbefalt at planforslaget ikke legges ut til offentlig ettersyn. En utbygging på denne størrelsen må vurderes nærmere i sammenheng med hvor og hvordan Frøya kommune vil planlegge, å etablere boligområder i overordnet plan. Ut fra overnevnte støtter vi rådmannens vurdering i at planen bør avvente rulleringen av kommuneplanens arealdel.

*I henhold til møte i Hovedutvalg for forvaltning i møte 17.08.17, sak 80/17, ble det gitt tillatelse til igangsetting av planarbeid for område.*

- Det vurderes som sannsynlig at det kan forefinnes automatisk fredete kulturminner i området. Dette kan være gravminner og bosetningsspor særlig fra steinalder og bronsealder. I denne saken har vi behov for å gjennomføre en innledende befaring før vi eventuelt varsler en registrering. Befaringen vil gjennomføres visuelt, sammen med mindre stikkprøver med jordbor for å vurdere egnede områder med løsmasser.

*Ok. Det er varslet registreringer av eventuelle kulturminner. Funn vil ha innvirkning på planforslag og dette skal tilpasses.*

NVE:

- Ingen merknader. Dersom saken berører NVEs saksområder så skal denne oversendes. Det må tydelig framgå av oversendelsesbrevet til NVE hva en ønsker bistand til i den enkelte saken.

*Ok. Saken oversendes om det berører NVEs saksområde.*

Trønder Energi:

- Det må tas høyde for tomt til nettstasjon sentralt i boligfeltet. Tomt stor 3m x 4m.

*Ok. Dette tas inn i det videre planarbeidet.*

**Vurdering:**

**Forholdet til overordna plan:**

Planforslaget er ikke i samsvar med overordna plan, og nettopp derfor ble det krevd at forslagsstiller skulle utarbeide konsekvensutredning og planprogram. Plangromgrammet er en slags plan for planlegginga, og skal blant annet gjøre rede for planprosessen og behovet for utredninger. Når nødvendige utredninger er gjennomført vil man få en bedre oversikt over områdets verdi og kvaliteter, hvorpå man vil få et større vurderingsgrunnlag for behandling av planforslaget. Det skal tas stilling til om foreslått planprogram bør fastsettes, evt. med endringer. Dette innebærer også å ta stilling til om planarbeidet kan fortsette.

Administrasjonen har i denne saken vært tidlig ute med å si at man ikke vil anbefale videre arbeid med reguleringsplan for område, da man ønsker å se på dette i forbindelse med arbeide med kommuneplanens arealdel, se sak 80/17 vedlegg 3.

### **Reguleringsspørsmålet:**

Område på Sjønhalsen hvor ønskes igangsatt detaljregulering for boliger ligger i et trafikknutepunkt for kollektivtransport til og fra Dyrøya har kort avstand til skole og barnehage med skoleskyss. Den foreslåtte plasseringen på Sjønhalsen synes ikke legge beslag på dyrkajord/dyrkbar jord, eller komme i konflikt med registrerte friluftslivslokaliteter eller registrert verdifull natur.

Rådmann har i tidligere behandling ikke anbefalt at det igangsettes planlegging da det er ønskelig med en avklaring vedrørende ny boligområder på et overordnet plan gjennom arbeidet med kommuneplanens arealdel, se vedlegg 3.

Detaljene i reguleringsforslaget kjent, fordi forslagsstiller ønsker å utsette konkretisering av planforslaget til etter planprogrammet eventuelt er fastsatt og utredningene gjennomført. Foreløpig konkretisering og planer framgår av vedlagte planprogram.

### **Planprogrammets innhold:**

Planprogrammet tilfredsstiller de formelle kravene til innhold jfr. forskrift om konsekvensutredninger § 14. Høringsuttalelser som er relevant for planprogrammet synes hensyntatt i tilstrekkelig grad. Høringsuttalelsene har i stor grad dreid seg om presisering av krav til utredninger av naturverdier og biologiskmangfold, trafikksituasjon, og behov for gang- og sykkelvei. Kommunen anser at nødvendige utredningstema er inkludert i planprogrammet.

### **Konklusjon:**

Hensikten med planprogrammet er å skape en forutsigbar prosess for planarbeidet. Det vedlagte planprogrammet med krav til utredninger og vurderinger vil skape et godt grunnlag for å vurdere virkningene av det planlagte tiltaket.

Rådmannen tilrår at planprogram for detaljregulering for Sjønhalsen fastsettes.

### **Forhold til overordna planverk:**

- LNF i kommuneplanens arealdel
- Plan- og bygningsloven § 1-8
- LNF FB3 i kommuneplanens arealdel

### **Økonomiske konsekvenser:**

Ikke vurdert på nåværende tidspunkt.



# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Stian Aspaas Haugen  
**Arkivsaksnr.:** 18/300

**Arkiv:** PLAN 1620201503

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning  
Kommunestyret

## REGULERINGSENDRING SØRNESSA

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

I medhold av pbl. § 12-14 vedtas endring av planbestemmelse §§ 1.2 og 2.1 for reguleringsplan Sørnessa, med planbestemmelse datert 31.03.18, planbeskrivelse datert 30.01.18 og plankart datert 31.01.18, med følgende endringer:

- Justering av kystkonturen til slik den er utformet. Det tilføyes i bestemmelse 1.3 at det ikke tillates utfylling ut i sjø og at sjøhus/naust ut i sjø må stå på pæler.
- Fjerning av tomtegrense mellom tomt 4 og 5
- Justere lekeplassen til å gå helt frem til veien
- Legge inn selvstendig byggegrense mot sjø. (100m-beltet)

### Vedlegg:

1. Plankart, datert 31.01.18
2. Planbestemmelser, datert 31.03.18
3. Planbeskrivelse, datert 30.01.18
4. Forespørsel om endring av reguleringsplan, datert 31.01.18
5. Uttalelse Fylkesmannen i Trøndelag, datert 10.04.17
6. Uttalelse Trøndelag Fylkeskommune, datert 29.03.17
7. Uttalelse Naboer, datert
8. Endringsskjema, datert 31.01.18
9. Merknadsbehandlingsskjema

### Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Temakart byggegrenser
2. Kart med endringer

### Saksopplysninger:

#### Bakgrunn:

Reguleringsplan for Sørnessa ble egengodkjent i Frøya kommunestyre den 23.06.2016. Det ble foretatt endringer i plan, egengodkjent i kommunestyret den 01.06.2017. Endringen som ble utført medførte at Garasje/bod til og med 50 m<sup>2</sup> kan oppføres inntil 1 m fra tomtegrense, med unntak mellom tomt 4 og 5, og Påtegnet avkjørselspil i kartet er kun veiledende plassering.

Kystplan søker nå om å foreta en mindre vesentlig endring i dagens reguleringsplan. Nye endringer medfører:

1. Justering av kystkonturen til slik den er utformet.
2. Fjerning av tomtegrense mellom tomt 4 og 5
3. Justere lekeplassen til å gå helt frem til veien
4. Legge inn selvstendig byggegrense mot sjø. (100m-beltet)

Utfyllende begreunnelse:

1. Søker opplyser om at kystkonturene i kartet fremstår som ujevn. Virkeligheten er at kystkonturen går jevnt langs vannkanten. Dette blir veldig ulogisk når man skal plassere naustene. En har derfor justert naustområdet slik at det er mere hensiktsmessig.
2. Det er 3 områder i planen som er regulert til flerboligbygg/leilighetsbygg, disse er nesten ferdig utbygget. Det er stor etterspørsel på leiligheter. Man ønsker å slå sammen tomt 4 og 5 for å bygge et bygg med flere leiligheter. Utseende og antall enheter er ennå ikke fastlagt, dette blir bestemt før saken blir nabovarslet i byggesak. Når man slår sammen tomtene vil planlagt stiadkomst til lekeplassen falle bort. En ser ikke at dette har konsekvenser for adkomsten til lekeplassen, da det allerede er planlagt stiadkomst øst for tomt 5, (via ny vei til tomt 6 og 7). Utnyttelsesgraden av tomta vil være uforandret.
3. En legger opp til en utvidelse av lekeplassen slik at den går helt inn til veiareal. På den måten er adkomsten til lekeplassen sikret.
4. Etter overordnede føringer er byggegrense mot sjø (100-metersbelte) lagt inn. Denne grensen ligger under formålsgrensen og kan ikke sees på kartet. Har derfor valgt å legge inn et punkt i bestemmelse som sier at den eksisterer.

*Om endring og oppheving av reguleringsplan, jfr. pbl. § 12-14.*

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 så er det åpnet for å foreta mindre vesentlige endringer uten at dette utløser krav om ny og full planprosess. Med mindre endringer menes endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Før det kan treffes endelig vedtak i saken må den forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket skal gis anledning til å uttale seg. Hensikten med dette er å avklare om berørte myndigheter og parter har innvendinger. Dersom det skulle være innvendinger vil ikke saken kunne behandles som en mindre vesentlig endring, jfr. pbl. § 12-14 og Miljøverndepartementets veileder T-1490 pkt. 2.9. Kommunens avslag på en reguleringsendring vil ikke kunne påklages av søker.

Kommunestyret kan i samsvar med kommuneloven delegerer myndighet til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Det er hensiktsmessig at mindre endringer kan behandles på en enklere måte. Rådmann har ikke fått delegert denne myndighet, saken sendes derfor over til behandling til hovedutvalget for forvaltning for vedtak.

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. Omsøkte tiltak medfører at man vil kunne bygge garasje/bod nærmere på allerede regulerte eiendommer, dette vurderes til å ha ingen

innvirkning på prinsippene som skal vurderes i nml. §§ 8- 12. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

#### Rikspolitiske retningslinjer.

Omsøkte endring i reguleringsplan vil ikke være i strid med noen rikspolitiske retningslinjer.

#### *Merknadsbehandling:*

Endringene ble sendt på begrenset høring til sektormyndigheter og grunneiere den 07.02.2018. Det er innkommet tre høringsuttalelser etter offentlig høring og ettersyn.

#### Fylkesmannen i Trøndelag, datert 05.03.18:

1. Tomt 4 og 5 ønskes slått sammen for å etablere et leilighetsbygg i stedet for to eneboligtomter. Landbruksavdelingen vurderer dette som positivt med hensyn til arealutnytting og har ingen merknader til verken dette eller noen av de andre foreslåtte endringene.
2. For område A består endringen i å trekke byggegrensa og arealformålet ut i sjøen, i ei rett linje «slik at kartet stemmer med terrenget». Hvis dette medfører at det åpnes for utfylling i sjøen for å få plass til nye naust vil dette være svært uheldig for verdiene i strandsonen. En slik utbygging medfører både inngrep i sjø, ut over dagens strandlinje, reduserer allmennhetens adkomst og reduserer opplevelsesverdien av ei urørt strandlinje. En utfylling ut mot sjøen som beskrevet under tiltak A i endringene vil være et inngrep og er uheldig i forhold til denne naturtypen. Med bakgrunn i hensynet til verdiene i strandsonen og mål om å unngå nye inngrep i de nære sjøområdene fraråder vi at endring A, som innebærer en «justering av kystkonturen» og ny avgrensning av arealformålet, vedtas.

#### *Rådmannens vurdering:*

1. Ok. Positivt at det legges opp til høyere utnyttelse.
2. Ut i sjø må naust stå på pæler. Det er ikke lagt opp til utfylling ut i sjø. Formålsområde er justert etter eksisterende terreng, endring vil svært liten grad medføre noen endringer fra dagens situasjon.

#### Trøndelag Fylkeskommune, datert 22.02.18:

1. Vi viser til deres oversendelse datert 31.01.2018. Trøndelag fylkeskommune har ingen avgjørende merknader til foreslåtte endringer i reguleringsplan for Sørnessa.

#### *Rådmannens kommentar:*

1. Ok, ingen merknader.

#### Uttalelse beboere i område, datert 20.03.18:

1. Da dette boligfeltet skulle etableres, ble det både fra beboerne og Grendelaget, anmodet til den gang teknisk sjef, at det ikke måtte bli leilighetsblokker i område for eneboliger. Det ble lovet at det bare skulle bli kombinasjon med to blokker med leiligheter og resten skulle reguleres til eneboliger.
2. Da dette boligfeltet skulle etableres, ble det både fra beboerne og Grendelaget, anmodet til den gang teknisk sjef, at det ikke måtte bli leilighetsblokker i område for eneboliger. Det ble lovet at det bare skulle bli kombinasjon med to blokker med leiligheter og resten skulle reguleres til eneboliger.
3. Da dette boligfeltet skulle etableres, ble det både fra beboerne og Grendelaget, anmodet til den gang teknisk sjef, at det ikke måtte bli leilighetsblokker i område for

eneboliger. Det ble lovet at det bare skulle bli kombinasjon med to blokker med leiligheter og resten skulle reguleres til eneboliger.

4. Da dette boligfeltet skulle etableres, ble det både fra beboerne og Grendelaget, anmodet til den gang teknisk sjef, at det ikke måtte bli leilighetsblokker i område for eneboliger. Det ble lovet at det bare skulle bli kombinasjon med to blokker med leiligheter og resten skulle reguleres til eneboliger.
5. Da dette boligfeltet skulle etableres, ble det både fra beboerne og Grendelaget, anmodet til den gang teknisk sjef, at det ikke måtte bli leilighetsblokker i område for eneboliger. Det ble lovet at det bare skulle bli kombinasjon med to blokker med leiligheter og resten skulle reguleres til eneboliger.

#### *Rådmannens kommentar:*

1. Vanskelig å gi kommentarer til det som har vært dialog med tidligere teknisk sjef. Eksisterende plan legger opp til eneboliger og flerboligbygg i område
2. Rådmann mener at det eventuelle bygg ikke vil være noen «mammut» eller særlig større samlet sett enn det gjeldende plan legger opp til. Det ligger til grunn de samme estetiske krav som ligger i gjeldende plan
3. Konsekvenser av endring vil svært liten grad medføre endring i trafikk situasjon på område slik rådmannen vurderer det. Utnyttelsesgraden det legges opp til medfører i liten grad en økning av bygningens volum. Rådmannen vurderer at trafikksituasjonen vil medføre små endringer og ikke være trafikkfarlig for øvrige beboere i område.
4. Rådmann har ingen kommentar til dette innspillet da dette i liten grad er noe kommunen vurderer og en risiko utbygger tar.
5. Innspillet til planendring av plan medfører i liten grad en endring av dagens situasjon, da dagens utnyttelsesgrad på 60% BYA videreføres. Dagens plan legger opp til en samlet utbygging som er rundt 30 m2 større ved at sti gjennom område tas bort. Dette medfører en liten endring fra dagens situasjon selv om plan åpner for flerboligbygg istedenfor eneboliger.

#### *Vurdering av kommentarer:*

Det er innkommet totalt tre merknader i høringsperioden. Fylkesmannen i Trøndelag anser det som uheldig at det skal tillates en eventuell fylling uti sjø som følge av justeringen av formålsområde for naust/sjøhus. Rådmann vil bemerke her at det som tiltakshaver påpeker, ikke er snakk om tillatelse til utfylling ut i sjø. Justering av formålsområde er for oppdatere plan etter de faktiske forhold på stedet. Kystkonturen er noe unøyaktig reflekterer ikke de faktiske forhold på stedet. For å delvis imøtekomme merknaden har rådmannen tilført to punkt under bestemmelse 1.3. Det skal ikke tillates utfylling ut i sjø og der sjøhus/naust vil gå ut i sjø så må disse stå på pæler. Inngrep i sjø, ut over dagens strandlinje, reduserer allmennhetens adkomst og reduserer opplevelsesverdien av ei urørt strandlinje blir da ivare tatt.

Det er innkommet en rekke merknader fra naboer i område. Disse er i hovedsak svart ut i de ovenstående punkter. Rådmann vil påpeke at en del av merknadene ikke går på reguleringsendringen, men på plan som helhet. Disse er det tatt stilling til i tidligere planbehandling. Når det kommer til økt trafikkbelastning, endring av type bebyggelse og antall enheter mener rådmannen at den samlede påvirkningen av endringene er relativt små.

Slik forslaget foreligger så må dette kunne anses som en liten endring av gjeldene plan. Det er derfor ikke behov for en full planrevidering.

### **Vurdering:**

*Rådmannens vurdering:*

Reguleringsplan for Sørnessa ble lagt ut til førstegangs offentlig høring og ettersyn den 25.01.16. Kunngjøring av planarbeid ble gjort den 03.04.15. Reguleringsplan for Sørnessa ble egengodkjent i Frøya kommunestyre den 23.06.2016.

Det ble den 18.01.2017 søkt om å gjøre mindre endringer i reguleringsplanen for å kunne bygge garasjer inntil 1 meter fra tomtegrense og å kunne gjøre anviste avkjørselspiler som veiledende. Foreslåtte endringer ble vedtatt av kommunestyret den 01.06.17.

Rådmannen har følgende kommentarer til de endringer som forslås:

1. Justering av kystkonturen til slik den er utformet.
  - Foreslåtte justering er hensiktsmessig da den tilpasses eksisterende situasjon og terreng. For å unngå store inngrep i strandsonen så er det lagt inn i bestemmelse 1.3 krav om at det ikke tillates fylling ut i sjø og at eventuelle naust/sjøhus må stå på pæler. Det er sikret god gjennomgang for allmenheten på baksiden av eventuell bebyggelse, da naust/sjøhus må ha sjøtilgang.
2. Fjerning av tomtegrense mellom tomt 4 og 5
  - Sammenslåing av tomt 4 og 5 som foreslått. Rådmannen mener at foreslåtte endring medfører små endringer for plan og område som helhet, samtidig som det sørger for hensiktsmessig utnyttelse av område. Fotavtrykk for bygg og eventuell trafikkbelastning anses som relativt ubetydelig. Intensjon med plan og område videreføres.
3. Justere lekeplassen til å gå helt frem til veien
  - Justeringa av formålsområde mot vei sikrer gjennomgang og opparbeidelse
4. Legge inn selvstendig byggegrense mot sjø. (100m-beltet)
  - Innlagte byggegrense mot sjø sikrer en entydig og klar forståelse av hva som er byggegrense mot sjø.

Merknader etter høring og offentlig ettersyn er godt ivaretatt i nytt planforslag og medfører små endringer slik rådmannen vurderer det.

I medhold av pbl. § 12-14 vedtas endring av planbestemmelse §§ 1.2 og 2.1 for reguleringsplan Sørnessa, med planbestemmelse datert 31.03.18, planbeskrivelse datert 30.01.18 og plankart datert 31.01.18, med følgende endringer:

- Justering av kystkonturen til slik den er utformet. Det tilføyes i bestemmelse 1.3 at det ikke tillates utfylling ut i sjø og at sjøhus/naust ut i sjø må stå på pæler.
- Fjerning av tomtegrense mellom tomt 4 og 5
- Justere lekeplassen til å gå helt frem til veien
- Legge inn selvstendig byggegrense mot sjø. (100m-beltet)

### **Forhold til overordna planverk:**

Område er i dag regulert gjennom reguleringsplan for Sørnessa

**Økonomiske konsekvenser:**

Omsøkte reguleringsendring vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for Frøya kommune.

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Sondre B. Bakke  
**Arkivsaksnr.:** 17/2117

**Arkiv:** GNR 10/13

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

## GNR 10 BNR 13/37 KLAGE - DELING ETTER JORDLOVEN § 12

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune av 21.12.2017, sak 17/2117, stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

### Vedlegg:

1. Klage, 11.01.2018
2. Vedtak om avslag på søknad om deling, 21.12.2017
3. Søknad om deling med vedlegg gnr. 10 bnr. 37, 09.08.2017
4. Søknad om deling med vedlegg gnr. 10 bnr. 13, 09.08.2017
5. Situasjonsskart

### Saksopplysninger:

Advokat Terje Svendsen ved Advokatfirmaet Stokholm Svendsen AS søkte 09.08.2017 på vegne av Coop Hamarvik SA om fradeling av to parseller fra eiendommene gnr. 10 bnr. 13 og 37, som begge skal bli tilleggsparseller til gnr. 10 bnr. 32. Søknaden ble behandlet av administrasjonen i kommunen 21.12.2017. Administrasjonen avslo søknaden. Melding om vedtaket ble sendt til Advokatfirmaet Stokholm Svendsen samme dag. Vedtaket ble påklaget av Coop Hamarvik SA 11.01.2018. Klagen er undertegnet av advokatfullmektig Dan M. Dahl Rahimian ved Advokatfirmaet Stokholm Svendsen.

### Klagen:

I klagen anføres at tiltaket ikke vil medføre ytterligere fragmentering av landbruks-eiendommer eller endre driften av landbrukseiendommene. Parsellene er plassert i umiddelbar forlengelse av eiendommen gnr. 10 bnr. 32, som allerede eies av Coop Hamarvik. At areal fra to tilgrensende eiendommer tillegges eksisterende eiendom skaper en mer rasjonell struktur for den eksisterende eiendommen. Det vil ikke opprettes nye eiendommer, men grensene for eksisterende eiendommer endres noe. Når det gjelder bnr. 13, er eiendommen allerede delt av fylkesveg 714. Det vil bli etablert atkomstrett for bnr. 13 over bnr. 32. Omsøkte tiltak vil medføre en bedre arrondering av eksisterende eiendommer totalt sett. Avslaget synes ikke å være i samsvar med jordlovens formål og innebærer usaklig forskjellsbehandling i forhold til vedtak om fradelinger på Sistranda i den senere tid.

Parsellene vil fortsatt bli brukt til villsaubeite på ubestemt tid etter fradeling, selv om det vurderes å bygge en butikk på eiendommen en gang i framtida. Formålet med delingen vil fortsatt være jordbruksproduksjon, og tiltaket skal dermed ikke behandles etter jordloven § 12 andre ledd første del.

Jorda på parsellen vil heller ikke tas i bruk slik at den ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i framtida, jf. andre del av § 12 andre ledd. Coop Hamarvik SA har fått innvilget konsesjon på vilkår om at eiendommen blir benyttet i henhold til planbestemmelsene og jordbruksarealet blir drevet, jf. jordloven § 8.

Formålet med jordloven er å sikre at arealressursene blir brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid, driftsmessig gode løsninger og framtidige generasjoner sine behov. Disse hensyn synes i høy grad å være i samsvar med Coop Hamarvik sin bruk av eiendommen.

Det anføres at vedtaket er fattet på feil grunnlag, ettersom tiltaket fortsatt vil medføre at arealet vil bli brukt til beite på ubestemt tid. Avslaget er ikke i samsvar med jordlovens formål, og det finnes uheldig at eventuelle framtidige planer tillegges så stor vekt. Det påpekes at vedtaket utsetter oppgjøret overfor grunneier for salget av eiendommene. En eventuell framtidig regulering av arealet vil medføre en omfattende planprosess hvor landbruksinteressene vil bli hørt og avvleid mot andre samfunnsinteresser før arealet eventuelt i framtida tas i bruk til noe annet enn i dag. Det framstår urimelig at fradeling nektes nå fordi Coop Hamarvik har delt framtidsvisjoner med Frøya kommune.

#### **Klagefrist og rettslig klageinteresse:**

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

#### **Rettslig utgangspunkt:**

Ifølge jordloven § 12 første ledd første setning må deling av en eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk godkjennes av landbruksmyndighetene.

Utgangspunktet for bestemmelsen om deling er at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om. Dette ble framhevet da jordloven § 12 fikk endret ordlyd fra å være en "forbudsbestemmelse" til en "godkjenningsbestemmelse".

I tråd med jordloven § 12 tredje ledd skal det legges vekt på om deling legger til rette for en *"tenleg og variert bruksstruktur i landbruket"*. Det må foretas en konkret, skjønnsmessig vurdering. I denne vurderingen skal det blant annet tas hensyn til *"vern av arealressursane"*, om delinga fører til en *"driftsmessig god løysing"*, og om delinga kan føre til *"drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området"*. Det kan også legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet til jordloven.

Ifølge jordloven § 1 har loven som formål å legge forholdene til rette for at arealressursene kan bli brukt på den måten som er *"mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket"*. Ressursene skal ifølge jordloven § 1 tredje ledd disponeres ut fra *"framtidige generasjonar sine behov"*. Blant annet skal forvaltningen av arealressursene ta hensyn til *"vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som gir grunnlag for liv, helse, trivsel for menneske, dyr og planter"*.

Formålet med bestemmelsen om deling er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og framtidige eiere. Dette er blant annet uttrykt i forarbeidene til siste endring som ble gjort i delingsbestemmelsen, jf. Prop. 127 L (2012-2013).

### **Rådmannens vurdering:**

I vedtak av 21.12.2017 ga administrasjonen i Frøya kommune etter delegert myndighet fra Hovedutvalg for forvaltning avslag på søknad fra Coop Hamarvik SA om fradeling av to tilgrensende parseller fra eiendommene gnr. 10 bnr. 13 og 37 ved Hamarvik. Begge parsellene er søkt å bli tilleggsparseller til gnr. 10 bnr. 32.

Begge parsellene er i kommuneplanens arealdel avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (LNFR), har landbruksareal og brukes i dag til villsaubeite.

Avslaget på søknaden om deling er hjemlet i jordloven § 12 første ledd, jf. tredje ledd. Det framgår av kjøpekontraktene for parsellene at arealet er planlagt benyttet til etablering av ny butikk for Coop Hamarvik SA. Klager har imidlertid opplyst at det fradelte arealet fortsatt vil brukes til villsaubeite, og at det først en gang i framtida vurderes å bygge butikk på eiendommene. Rådmannen har derfor lagt til grunn at samtykke til omdisponering etter jordloven § 9 ikke er nødvendig på nåværende tidspunkt.

Vedtaket om avslag er begrunnet med at området er avsatt til landbruksformål i kommuneplanens arealdel, og at tiltaket vil medføre fragmentering av to landbrukseiendommer samt tilrettelegge for at dyrka jord blir brukt til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon i framtida.

Når det gjelder klagers anførsel om at omsøkte deling ikke vil medføre fragmentering, er rådmannens vurdering fortsatt at områdene nord for parsellene av gnr. 10 bnr. 13 og 37 ved deling vil bli stående igjen som små, fragmenterte eiendommer. De to eiendommene ligger i dag inntil Fv714, noe de ikke vil gjøre om omsøkte deling gjennomføres. Etter rådmannens vurdering vil atkomsten til arealet bli vanskeligere som følge av delingen, selv om det ifølge klagen vil bli etablert atkomstrett for bnr. 13 over Coop Hamarviks eiendom. Hva gjelder gjenstående del av bnr. 13, er det ved vurderingen av i hvilken grad delingen fører til driftsmessige ulemper sett hen til at denne hovedsakelig består av myr, og at departementet har fremmet lovforslag om forbud mot nydyrking av myr som er under behandling.

Ved vurderingen av søknaden har rådmannen lagt størst vekt på at en tillatelse til fradeling vil gjøre det vanskelig å nekte senere omdisponering til næringsvirksomhet. I klagen er det anført at avslaget er truffet på feil grunnlag. Det er vist til at arealet som søkes fradelt fortsatt vil brukes som villsaubeite på ubestemt tid og anført at klagers eventuelle framtidige planer ikke bør tillegges så stor vekt.

Om dette heter det i avslaget av 21.12.2017:

*"Totalt vil ca. 8,5 daa overflatedyrka jord og 2,3 daa innmarksbeite bli fradelt fra de to eiendommene. Dersom dette arealet blir omdisponert ved en framtidig omregulering, vil det miste statusen sin som landbruksareal og gå tapt til næringsformål. Jordvernet skal stå sterkt – alle kommuner har et ansvar for å ta vare på dyrka og dyrkbar jord. Det nasjonale jordvernsmålet er allerede presset og det omdisponeres mer matjord enn målsettingen.*

*Å fradele nevnte eiendomsparceller vil som sagt ikke medføre omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord i denne omgang, men fradelingen vil legge til rette for nedbygging i nær framtid. Når jorda allerede er fradelt, har man lagt grunnlaget for de planene som finnes for*

*området samtidig som landbrukseiendommene blir fragmentert. For å verne dyrkajorda ses det derfor som nødvendig å avslå søknad om fradeling etter § 12 i jordloven, med begrunnelse i at dette vil legge premisser for framtidig omdisponering, som da må godkjennes etter § 9. Dersom fradelingen godkjennes etter § 12, men senere ikke blir godkjent etter § 9 i jordloven eller i henhold til plan- og bygningsloven, vil man stå igjen med små, fragmenterte eiendommer med dyrka jord, som ikke er ønskelig i et landbruks-perspektiv."*

Momentet "omsynet til vern av arealressursane" i jordloven § 12 tredje ledd gjør det mulig for kommunen å hindre oppdeling av arealer som gjør det vanskelig å nekte senere omdisponeringer, jf. M-1/2013 punkt 8.3.2. Etter rådmannens vurdering er vektleggingen av dette hensynet også i samsvar med jordlovens formål, jf. § 1.

For øvrig bemerkes at formannskapet i møte 31.01.2018 vedtok å anbefale at det utarbeides reguleringsplan for Coop Hamarvik, med hensikt å legge til rette for næring og bolig-bebyggelse på det aktuelle arealet. Dersom arealet gjennom reguleringsplan legges ut til annet formål enn landbruk, gjelder ikke jordlovens §§ 9 og 12 om deling og omdisponering, jf. jordloven § 2 første ledd bokstav a.

Når det gjelder klagers anførsel om urimelig forskjellsbehandling, har ikke klager vist til konkrete sammenlignbare saker som skal være behandlet annerledes enn denne saken. En finner derfor ikke grunn til å kommentere anførselen nærmere, annet enn å påpeke at en anførsel om usaklig forskjellsbehandling kun kan føre fram dersom det dreier seg om like saker både i faktisk og rettslig henseende.

Det at avslaget utsetter oppgjør overfor grunneier for salget av eiendommene, ligger utenfor de hensyn som kan vektlegges etter jordloven § 12 tredje ledd.

Etter å ha gjennomgått klagen og vurdert saken på nytt, er rådmannen fortsatt av den oppfatning at omsøkte deling bør avslås, jf. jordloven § 12 første ledd, jf. tredje ledd.

### **Konklusjon:**

Rådmannen tilrår at klagen ikke tas til følge.

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Sondre B. Bakke  
**Arkivsaksnr.:** 16/2613

**Arkiv:** GNR 45/66

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning  
Hovedutvalg for forvaltning

## GNR 45 BNR 66 KLAGE - TILLATELSE TIL OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune av 01.12.2017 stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

### Vedlegg:

1. Klage, 15.01.2018
2. Igangsettingstillatelse, 01.12.2017
3. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 02.11.2017
4. Merknader fra Tone Berg og Fridtjof Nyhavn, 02.10.2016
5. Merknader fra Tove Kummeneje og Magne Steinset, 26.09.2016
6. Merknader fra Tove Kummeneje og Magne Steinset, 01.09.2016
7. Søknad om tillatelse, 18.10.2016
8. Situasjonsskart, 19.09.2016
9. Terrengprofiler, 01.09.2016
10. Fasader og snitt, 16.06.2016
11. Utsnitt kommuneplan

### Saksopplysninger:

Ansvarlig søker CK Nor Bygg AS søkte 18.10.2016 på vegne av tiltakshaver Nina Johannessen om tillatelse i ett trinn for oppføring av fritidsbolig på eiendommen gnr. 45 bnr. 66. Etter nabovarsel kom det inn merknader fra Tove Kummeneje og Magne Steinset datert 01.09.2016 og 26.09.2016 og fra Tone Berg og Fridtjof Nyhavn datert 02.10.2016. Nabomerknadene ble framlagt for Hovedutvalg for forvaltning 02.11.2017, som sak 127/17. Utvalget besluttet at nabomerknadene ikke skulle tas til følge. Igangsettingstillatelse for fritidsboligen ble gitt av administrasjonen 01.12.2017. Melding om vedtaket ble sendt ansvarlig søker samme dag. Tillatelsen ble påklaget av Magne Steinset og Tove Kummeneje ved brev 15.01.2018.

### Klagen:

I klagen vises det til at tomte hvor omsøkte hytte skal oppføres hovedsakelig ligger oppe på en fjelltopp. Dette krever en hytte som er tilpasset terrenget, ikke en relativt høy hytte

som er beregnet for flatt terreng. Det vises til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel om plassering av bygg i terrenget.

I klagen anføres at saken ikke er tilstrekkelig opplyst til at Hovedutvalg for forvaltning har kunnet vurdere saken på riktig måte. Skissene som ligger ved søknaden viser ikke silhuettvirkning for naboer eller fra sjøen. Vedlagt klagen følger figurer som viser omsøkte hytte lagt inn i terrenget. Figurene viser at hytta blir svært dominerende og langt fra tilpasset eksisterende terreng. Silhuettvirkningen fra omsøkte hytte er svært tydelig fra klagerens uteplass, og silhuetten fra sjøen er ettertrykkelig brutt. Klagerne har også vedlagt tegninger som viser at silhuettvirkningen vil bli en helt annen om mønehøyden reduseres til 4,1 m, som nabohytta. Hyttas plassering og høyde vil forringe klagerens uteområde mot sørvest, der de oppholder seg mest når de er på hytta. Det er under 10 meter mellom klagerens eiendom og eiendommen hvor hytta skal bygges, og avstanden mellom de to hyttene er kun 40 meter.

Videre mener klagerne at hyttas størrelse på 82 m<sup>2</sup> og at plasseringen krever få terrenginngrep ikke tilsier at den ikke vil virke ruvende, slik det heter i saksframlegget til hovedutvalgets vedtak. Det vil være høyden på bygget, form og plassering i terrenget som vil være avgjørende for om hytta vil framstå som dominerende/ruvende i landskapet.

Når det gjelder vurderingen av byggegrunn og miljøforhold etter pbl. § 28-1, stilles det spørsmål ved om plassering av hytta er vurdert med hensyn til klimaendringene og ekstremvær, her hyppige stormer.

Det vises til merknadene til nabovarsel inngitt 01.09.2016 og 29.06.2016. Klagerne ber igjen om at området befares før endelig avgjørelse tas.

#### **Klagefrist og rettslig klageinteresse:**

Etter forespørsel fra klagerne ble klagefristen ved brev 13.12.2017 forlenget til 15.01.2018, jf. forvaltningsloven (fvL) § 29 fjerde ledd. Klagen er dermed rettidig. Klagerne har rettslig klageinteresse, jf. fvL § 28.

#### **Rettslig utgangspunkt:**

Plan- og bygningsloven er bygd opp som en rettighetslov. En grunneier kan fritt utnytte sin eiendom innenfor de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov, jf. pbl. § 21-4.

#### *Arealformål i kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8*

Eiendommen hvor fritidsboligen søkes oppført er i kommuneplanens arealdel avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde, samt reindrift (LNFR F3), hvor det er åpnet for spredt fritidsbebyggelse ved at det kan gis tillatelse til 3 fritidsboliger. Omsøkte fritidsbolig er i samsvar med arealformålet.

Fritidsboligen søkes oppført i 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det etter pbl. § 1-8 andre ledd gjelder et generelt bygge- og deleforbud. Forbudet gjelder etter tredje ledd så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

#### *Byggets høyde og plassering*

Det framgår av pbl. § 29-4 at byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Utgangspunktet er at tiltakshavers ønskede plassering og høyde skal godkjennes om ikke tungtveiende grunner taler mot det, jf. NOU 2005:12 side 338. Først når ulempene for omgivelsene ved omsøkt plassering/høyde er kvalifiserte, skal bygningsmyndighetene vurdere alternativ plassering/høyde. Bestemmelsen gir ikke hjemmel til å nedlegge forbud mot bebyggelse, men til å avslå den omsøkte bebyggelsen dersom tiltakshaver kan anvises en annen tjenlig plassering av bygget.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel heter det i punkt 3.10 at fritidsboliger i strandsonen skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmur blir lavest mulig og at silhuettvirkning unngås i forhold til naboer og ferdselsveger. Det samme følger av punkt 4.4.2 om oppføring av bygninger i LNFR-områder der det er åpnet for spredt bygging av blant annet fritidsboliger. Videre følger det av punkt 4.4.2 at byggets plassering skal dokumenteres i forhold til eksisterende bebyggelse og i terrenget før byggetillatelse gis.

### **Rådmannens vurdering:**

I vedtak av 01.12.2017 ga administrasjonen i Frøya kommune i henhold til delegert myndighet igangsettingstillatelse for oppføring av fritidsbolig på eiendommen gnr. 45 bnr. 66 som omsøkt. Igangsettingstillatelsen bygget på vedtak fra Hovedutvalg for forvaltning av 02.11.2017, sak 127/7, hvor det ble besluttet at nabomerknadene til tiltaket ikke skulle tas til følge.

Klagerne har anført at omsøkte hytte ikke er tilpasset terrenget, at den er for høy og at den vil forringe deres uteområde.

Eiendommen hvor fritidsboligen søkes oppført ble fradelt som hyttetomt ved kommunens vedtak av 09.09.2006. Det har således vært påregnelig for naboene at det ville føres opp en fritidsbolig på tomta.

Tomta ligger på en mindre topp i terrenget, noe som gjør den utfordrende som byggetomt. Høyeste punkt på tomta er 15 moh. og laveste punkt er 8 moh. Omsøkte fritidsbolig har kotehøyde +12,00 meter overkant gulv og er fundamentert på grunnmur og pilerer. Fritidsboligen søkes plassert på tomtas flateste område, og framstår som den beste plasseringen totalt sett.

Om mønehøyden på omsøkte fritidsbolig reduseres fra 5,49 m til 4,1 m som foreslått av klagene, vil det innebære at den vil måtte bygges med 1 etasje istedenfor 1 ½ som omsøkt. Slik rådmannen vurderer det, vil dette medføre store ulemper for tiltakshaver, og det skal derfor svært mye til av naboulempen for at kommunen skal kunne anviser tiltakshaver å redusere høyden på fritidsboligen.

Det vises til Sivilombudsmannens uttalelse i sak SOM-2012-215, hvor ombudsmannen i en klagesak blant annet skrev: *"Jeg vil ikke her utelukke at en omsøkt toetasjes bygning i realiteten kan angis bebygget i kun en etasje med hjemmel i pbl. § 29-4 første ledd første punktum. Dette vil imidlertid i de fleste tilfeller innebære store ulemper for tiltakshaver. Basert på skjønnstemaet for pbl. § 29-4 første ledd, må den omsøkte høyden i så fall være svært tyngende for naboene dersom nabohensyn skal være tilstrekkelig tungtveiende for i realiteten å bestemme at bygningen kun skal ha en etasje. Det er ikke åpenbart at tap av*

*hele eller deler av utsikten fra naboeiendommen i seg selv kan være tilstrekkelig. Dette må imidlertid bero på en konkret, skjønnsmessig vurdering."*

Slik rådmannen vurderer det, vil ikke omsøkte fritidsbolig påvirke lys- eller utsiktsforholdene for klagerne i så stor grad at det er grunnlag for å anvisa en lavere høyde på eller en annen utforming av fritidsboligen. Rådmannen kan heller ikke se at omsøkte hytte vil gi særlig grad av sjenerende innsyn til klagernes uteområde. Tiltakshaver vil ha sitt uteområde mot vest, og rommene som vender mot klagernes tomt er planlagt som soverom og bad. I vurderingen etter pbl. § 29-4 er det videre sett hen til at det er relativt stor avstand mellom tiltakshavers og klagernes hytter. Rådmannen kan ikke se at ulempene omsøkte hytte vil medføre for klagerne er så store at det gir grunnlag for å anvisa en alternativ plassering/høyde etter § 29-4. Videre er rådmannens vurdering at kravene om plassering i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel punkt 3.10 og 4.4.2 er oppfylt.

Klagerne har også anført at omsøkte hytte vil bli for dominerende og at den vil gi silhuettvirkning både sett fra deres hytte og fra sjøen. Det framgår av pbl. § 29-2 at byggetiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

I og med at tomte fritidsboligen skal plasseres på ligger på en høyde i terrenget, er det vanskelig å unngå at fritidsboligen blir synlig i terrenget. Rådmannen kan imidlertid ikke se at fritidsboligen med omsøkte plassering, høyde, størrelse og utforming vil framstå som så dominerende eller med så stor silhuettvirkning i forhold til omgivelsene at det er grunnlag for å avslå søknaden med hjemmel i pbl. § 29-2.

Videre er det i klagen anført at saken ikke er godt nok opplyst. Det er vist til at skissene som ligger ved søknaden ikke viser silhuettvirkning verken fra naboene eller sjøen. Slik rådmannen vurderer det, inneholder søknaden de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne ta stilling til søknaden, jf. pbl. § 21-2, jf. forskrift om byggesak § 5-4. Kravene i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel punkt 4.4.2 vurderes også å være oppfylt. Ved den forberedende klagen har rådmannen for øvrig også sett hen til tegninger og foto vedlagt nabomerknadene og klagen.

Klagerne har bedt om at kommunen avholder befaring før det treffes avgjørelse i saken. Slik rådmannen vurderer det, er de faktiske forhold i saken tilstrekkelig klarlagt gjennom sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven § 17. En finner derfor ikke grunn til å gjennomføre befaring.

Når det gjelder forholdet til pbl. § 28-1 om byggegrunn og miljøforhold mv., vil rådmannen påpeke at det er en nedre terskel for når en fare er vesentlig nok til at bestemmelsen kommer til anvendelse, se avgjørelse fra Høyesterett Rt-2006-1012. Utgangspunktet er at det ikke kan bygges på steder hvor det er markert risiko for at fare kan oppstå. Det avgjørende er sannsynligheten for at noe vil skje og graden av fare/skade som kan oppstå. Rådmannen kan ikke se at risikoen for fare i forbindelse med ekstremvær eller andre farer er så markert at det gir grunnlag for å avslå omsøkte plassering av fritidsboligen med grunnlag i pbl. § 28-1.

Etter å ha gjennom klagernes anførsler og vurdert saken på nytt, er rådmannen av den oppfatning at det ikke er grunnlag for å endre vedtak om igangsettingstillatelse av 01.12.2017.

**Konklusjon:**

Rådmannen tilrår at klagen ikke tas til følge.

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Sondre B. Bakke  
**Arkivsaksnr.:** 17/239

**Arkiv:** U43

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning  
Hovedutvalg for forvaltning

## KLAGE - DISPENSASJON FOR HAVBEITE MED HUMMER

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning av 05.10.2017, sak 121/17 stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

### Vedlegg:

1. Merknader til klage fra Frøya og Hitra fiskarlag, 13.11.2017
2. Klage, 24.10.2017
3. Melding om vedtak, 05.10.2017
4. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 05.10.2017
5. Dispensasjonssøknad, mottatt 31.01.2017
6. Kartutsnitt over omsøkte område
7. Uttalelse Fiskeridirektoratet, 11.05.2017
8. Uttalelse Fylkesmannen og fylkeskommunen, 08.05.2017
9. Uttalelse Mats Ove Vaagø, 23.05.2017
10. Uttalelse Frøya og Hitra fiskarlag, 08.02.2017
11. Kommentar fra Harald Krogstad, 15.03.2018

### Saksopplysninger:

Advokat Harald Krogstad søkte ved brev mottatt 31.01.2017 på egne vegne om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for havbeite med hummer i området rundt Kya og Toskjæra. Søknaden er datert 09.05.2016. Søknaden ble behandlet av Hovedutvalg for forvaltning 05.10.2017, som sak 121/17. Utvalget avslo søknaden om dispensasjon. Vedtak med protokoll i saken ble samme dag sendt advokat Krogstad. Advokat Krogstad påklaget vedtaket ved brev 24.10.2017. Frøya og Hitra fiskarlag kom med merknader til klagen ved brev 13.11.2017. Kopi av brevet fra fiskarlaget er sendt advokat Krogstad. Advokat Krogstad har kommet med kommentarer til saken i brev datert 15.03.2018.

### Klagen:

I klagen anføres at skjønnsutøvelsen som ligger til grunn for vedtaket ikke bygger på en riktig forståelse av sakens faktum.

Klager bestrider at en dispensasjon vil medføre store restriksjoner for fiskeriinteressene i et stort havområde, slik det heter i vedtaket. Det er ikke dekning for å bruke uttrykket stort havområde om man ser på øyrekka utenfor Frøya som strekker seg fra Kya og helt opp til Halten. Fiskeriinteressene er ikke store. I klagers eiertid (ca. 17 år) har bare to fiskere gjort nytte av området og da til krabbefiske. De to nærmer seg pensjonsalder, og det er usikkert om yngre krefter vil komme til. En dispensasjon vil dessuten ikke få betydning for fiske med landnot, ringnot eller ruser slik det er antatt, da det i dag bare fiskes med teiner.

Klager kan ikke se at en dispensasjon vil føre til ulemper for noen. Det eneste fisket som foregår i området er krabbefiske, og det er sterkt ønskelig fra klagers side at dette fisket fortsetter. En dispensasjon vil medføre at hummerbestanden innenfor det omsøkte området vil øke vesentlig. Etter noen år vil hummeren yngle på naturlig måte og yngelen drive med strømmen og bosette seg i øyrekka helt opp til Halten. Det vil gjøre hummerbestanden mer livskraftig og være til stor fordel for mange, både yrkesfiskere og hobbyfiskere.

#### **Klagefrist og rettslig klageinteresse:**

Klagen er framsatt 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.

Sjøarealet hvor det søkes om havbeite med hummer er i kommuneplanens arealdel av 26.05.2011 avsatt til kombinert område for natur-, fiskeri- og friluftsinnteresser utenfor Kya (NFF, bestemmelsenes punkt 4.5.10) og til naturområde utenfor Toskjæra (N, bestemmelsens punkt 4.5.6). Bruk av arealet til havbeite med hummer som omsøkt kommer i strid med begge arealformålene, og en tillatelse er avhengig av at det gis dispensasjon fra 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 interesse-overvekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilråene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilråene i bestemmelsen er oppfylt.

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

Kommuneplanens arealdel er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planleggingen gjør at arealbruk 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

utnyttelse av et område. Når planen er vedtatt, gir den forutberegnelighet om hvilke tiltak som kan forventes. Dette er bakgrunnen for at vilkårene for å dispensere fra arealplaner er strenge.

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

### **Rådmannens vurdering:**

I vedtak av 05.10.2017 sak 121/17 ga Frøya kommune ved Hovedutvalg for forvaltning avslag på søknad om dispensasjon for havbeite med hummer utenfor Kya og Toskjæra.

Vedtaket lyder:

- 1. Det gis ikke dispensasjon som omsøkt fra kommuneplanens arealdel.*
- 2. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynet bak planens formålsbestemmelse og hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra. Fordelene ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.*

I saksutredningen til vedtaket av 05.10.2017 la rådmannen til grunn at natur- og friluftinteressene arealformålet skal ivareta ikke vil bli særlig skadelidende ved at det gis dispensasjon. Slik rådmannen har vurdert det, vil imidlertid fiskeriinteressene som arealformålet rundt Kya skal ivareta bli tilsidesatt ved at det gis dispensasjon for omsøkte havbeite med hummer. Etter havbeiteforskriften § 31 er aktivitet i havbeiteområde som kan skade hummeren eller hindre gjenfangst ikke tillatt. Bruk av garn, landnot, ringnot, ruse, teine og skjellskrape er forbudt hvor det ikke er en del av havbeitevirksomheten. Det framgår av uttalelsen fra Fiskeridirektoratets uttalelse av 11.05.2017 at det i området drives krabbefiske, garnfiske etter lyr og teinefiske etter leppefisk, jf. også uttalelse fra Frøya og Hitra fiskarlag.

Til klagers anførsel om at det i saksframstillingen er brukt uttrykket "stort havområde", vises det til at en ved vurderingen av spørsmålet om dispensasjon har lagt til grunn den størrelsen på sjøarealet som framgår av kartutsnitt som var vedlagt dispensasjonssøknaden. Vurderingen av hvilke fiskeriinteresser som gjør seg gjeldende er gjort på bakgrunn av uttalelsene fra Fiskeridirektoratet og Frøya og Hitra fiskarlag.

På bakgrunn av nevnte uttalelser er rådmannen ikke enig med klager i at en dispensasjon ikke vil føre til ulemper for noen. Selv om det er positivt at omsøkte havbeite vil kunne øke hummerbestanden i området, er rådmannens vurdering fortsatt at fordelene ved tiltaket ikke anses å veie opp for ulempene restriksjonene på fiskeriet en dispensasjon vil innebære.

Etter å ha gjennomgått klagen og vurdert saken på nytt, kan ikke rådmannen se at vedtaket bygger på feil forståelse av sakens fakta. Rådmannens er fortsatt av den oppfatning at en dispensasjon vil tilsidesette hensynet bak gjeldende arealformål og at fordelene ved en dispensasjon ikke vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved vurderingen er det lagt vekt på at både Fiskeridirektoratet og Sør-Trøndelag fylkeskommune har frarådet at det gis dispensasjon. Som det framgår av pbl. § 19-2 fjerde ledd bør ikke kommunen gi dispensasjon fra arealplaner når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

### **Konklusjon:**

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

# SAKSFRAMLEGG

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

**Arkiv:** GNR 60/7

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning  
Hovedutvalg for forvaltning

## KLAGE - DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV BOLIG

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

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

### Vedlegg:

1. Klage, 05.12.2017
2. Melding om vedtak, 17.11.2017
3. Vedtak Hovedutvalg for forvaltning, 14.11.2017
4. Dispensasjonssøknad med situasjonskart, 18.07.2017
5. Utsnitt kommuneplanens arealdel i målestokk 1:3000
6. 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 trafikksikkerheten 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.

#### **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 friluftsinnteresser. 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 trådt 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 fritidshusbebyggelse. 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 trafikksikkerheten blir skadelidende eller trafikk til bebyggelsen må gå gjennom skolegården eller lekearealene til oppvekstsenteret.

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-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. 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.

\*\*\*

Da rådmannen under saksforberedelsen har innstilt på at det ikke er grunnlag for å gi dispensasjon, har saken ikke vært på høring hos statlige sektororgan og fylkeskommunen. Om hovedutvalget skulle innstille på å ta klagen til følge, må saken først sendes på høring til berørte myndigheter, jf. pbl. § 19-1.

**Konklusjon:**

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

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Espen Skagen  
**Arkivsaksnr.:** 16/2592

**Arkiv:** GNR 1/123

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Hovedutvalg for forvaltning

## GNR 1 BNR 123 BYGGESAK

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon for oppføring av anneks på Gnr. 1, Bnr. 123.
2. Vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det dispenseres fra, eller formålsbestemmelsen i loven ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 13.03.2018
2. Situasjonsplan
3. Planskisse
4. Ortofoto

### Saksopplysninger:

Hjemmelshaver søker om dispensasjon fra pbl. § 1-8 og KPL § 4.4.1 for oppføring av anneks i område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel på Gnr. 1, Bnr. 123 innenfor 100-metersbeltet fra sjø. Annekset vil ligge i kort avstand til annen bygninger på eiendommen, men vil være i strid med forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag.

### 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 vil ligge i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål. Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 4.4.1 tillater kun tiltak tilknyttet stedbunden næring. Tiltaket er derfor i strid med formålet og denne bestemmelsen. Bestemmelsens formål har til hensikt å ivareta jordbruk- natur og fritidsinteresser. Bestemmelsen skal ta særlig hensyn til områder som omfatter landbruk og almene interesser iht. natur- og fritidsinteresser. Bestemmelsen skal sikre at områder av natur- og friluftsimteresser ikke blir vesentlig privatisert. Videre skal bestemmelsen sikre en bærekraftig og langsiktig forvaltning av arealressursene i kommunen.

Tiltaket ligger i et område med spredt bebyggelse i nærheten av kapellet på Titran. Området består av både helårs- og fritidsboliger, og bebyggelse ved sjøen. Området er allerede privatisert i dag i den grad at det allerede er spredt bebyggelse i nærheten til sjøen. Området blir ikke sett på som viktig natur- og friluftsområde og tiltaket vil ikke legge hinder, eller vanskeliggjøre tilgangen til hverken utmark eller sjøen. Tiltaket vil heller ikke ligge i område med dyrket mark.

Rådmannen mener at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen § 4.4.1 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel eller formålsbestemmelsen.

Videre vil tiltaket ligge innenfor 100-metersbeltet fra sjø. Plan- og bygningsloven § 1-8 gir forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Loven bestemmelse har som formål å ivareta og sikre områder av almen interesse og hindre at områder av natur- og friluftsinnteresser blir privatisert.

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 består i dag av spredt bebyggelse, og det er også betydelig bebyggelse i strandsonen i områdene rundt. Området er derfor delvis privatisert fra før.

Det må derfor vurderes i hvilken grad tiltaket vil bidra til ytterligere privatisering av området, og om tåle-grensa i forhold dette er nådd.

Tiltaket vil ikke ligge i direkte tilknytting til sjøen, og det vil være bebyggelse mellom sjø og tiltaket. Rådmannen vurderer på bakgrunn av området bebyggelse og tiltakets beliggenhet at tiltaket ikke vil bidra til ytterligere privatisering av området, eller strandsonen. Tiltaket vil heller ikke være til hinder eller vanskeliggjøre tilgangen til fjæra for allmenheten.

Rådmannen mener tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen i pbl § 1-8 eller at hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

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

Søker begrunner tiltaket med behov for soveplasser som er lett tilgjengelig. Søker opplyser om at fritidsboligen er gammel og upraktisk, og at et anneks vil gjøre det enklere å benytte seg av eiendommen.

Rådmannen mener at ved å godkjenne at det å bygge et anneks i tilknytting til allerede eksisterende bebyggelse vil gi en mer tilgjengelig og funksjonell bruk av eiendommen enn hva tilfellet er i dag.

Ved å utvide fritidseiendommen med et anneks vil fritidsboligen bli mer brukervennlig og dermed også utvidet bruk.

Tiltaket vil ikke medføre noen store ulemper. Det er ikke registrert noen merknader i henhold til dispensasjonssaken, og tiltaket vil sådan ikke medføre noen negativ innvirkning på omliggende område. Videre vil tiltaket heller ikke medføre til privatisering av områder av natur- og fritidsinteresser.

Etter en samlet vurdering tilrår rådmannen at det gis dispensasjon for oppføring av anneks på Gnr. 1, Bnr. 10 som omsøkt. Dette begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter bestemmelsen det dispenseres for, eller at formålsbestemmelsen i loven blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene med tiltaket etter en samlet vurdering er større enn ulempene.

### **Konklusjon**

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

### **Forhold til overordna planverk:**

Plan-og bygningsloven § 1-8

Kommuneplanens arealdel bestemmelser § 4.4.1

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Svanhild Mosebakken  
**Arkivsaksnr.:** 16/3510

**Arkiv:** GNR 65/166

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning  
Hovedutvalg for forvaltning

## GNR 65 BNR 166 DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV LAGER, RORBU, VERKSTED M.MER, AURSØY

### Forslag til vedtak:

1. Klagen tas til følge.
2. Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl. §1-8 til fradeling av areal og oppføring av rorbu/lager m/utleiedel, verksted og vegfremføring på Gnr. 65, bnr. 27 og 166, i tillegg til den delen av søknaden som allerede er godkjent
3. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen, eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon, vil etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene.
4. Dispensasjonen forutsetter at tiltakene tilpasses omkringliggende bebyggelse og materialbruk i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel pkt. 3.10- Bestemmelser for bygg i strandsonen. Videre må det i byggetillatelsen settes som vilkår at bygg plasseres slik at det hindrer at stormflo trenger inn i bygningene.
5. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år fra vedtaksdato faller dispensasjonen bort.

### Vedlegg:

1. Klage fra Harald Aursøy, datert 05.04.2018
2. Melding om vedtak i HFF sak 29/18 den 15.03.2018
3. Saksfremlegg HFF-sak 29/18
4. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 01.12.2017
5. Dispensasjonssøknad datert 30.04.2017, supplert med brev datert 21.05.2017
6. Kart som viser plassering av tiltaket
7. Utsnitt av kommuneplanens arealdel i målestokk 1:5000
8. Utsnitt av kommuneplanens arealdel i målestokk 1:500
9. Kart i målestokk 1:500

### Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

Søknad om deling

Nabovarsel

### **Saksopplysninger:**

Harald Aursøy, Mausund søkte om fradeling av areal fra Gnr. 65, bnr. 27 og 166 for oppføring av hytte, rorbu m/lager og utleiedel, verksted, vegfremføring og utlegging av flytebrygge. Harald Aursøy er registrert fisker og har registrert fiskebåt.

Søknaden ble oversendt til Fylkesmannen den 01.11.2017 og uttalelse derfra er datert 01.12.2017.

Søknaden ble behandlet i HFF den 15.03.2018, sak 29/18 og følgende vedtak ble fattet:

- 1. Det gis ikke dispensasjon jf. pbl. § 19-2, for tiltak med formål for utleie og verksted.*
- 2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vesentlig tilsidesetter*

*hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.*

Dette betyr at kun deler av søknaden ble imøtekommet og at oppføring av rorbu m/lager og som omfatter også utleiedel, samt verkstedbygg ikke ble godkjent.

Harald Aursøy klager nå på vedtaket som omfatter avslag på utleiedel og verkstedbygg. Klagen følger vedlagt.

### **Klagerfrist og rettslig klageinteresse:**

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

### **Planstatus og rettslig utgangspunkt**

Omsøkte rorbu skal i 1. etasje ha lager for fiskeredskap i forbindelse med søkers fiskerivirksomhet, mens 2. etg skal inneholde arealer for utleie. Det er denne delen av bygget som ikke er godkjent i sak 29/18 og som omfattes av klagen. Fra søker er opplyst at utleieforhold ikke er avklart og at arealet vil bli benyttet i forbindelse med hans fiskerivirksomhet. Ut fra dette så ligger den omsøkte bygningen i grenseland til at det er nødvendig med dispensasjon, men i og med at det er omsøkt med utleieforhold i 2. etg, så kreves det dispensasjon, selv om søker er aktiv fisker.

Det er også planlagt oppføring av verksted på eiendommen. Dette er som erstatning for det verksted som Aursøy disponerte på nabotomten, men som nå er solgt. Denne søknaden er også avslått i sak 29/18. Oppføring av verkstedbygg krever også dispensasjon, selv om dette i hovedsak vil bli benyttet i forbindelse med søkers fiskerivirksomhet.

### **Vurdering:**

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynet 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 kommunes arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planen gjennom dispensasjon.

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

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

Strandsonebestemmelser sier at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved utbygging i strandsonen. Naturmiljøbegrepet omfatter også biologisk mangfold. I de statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen er Frøya vurdert som en kommune under stort arealpress.

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §8 – 12 (jfr. nml §7). Det omsøkte tiltaket ligger tett opp til et område regulert til industri/forretning og hytte/boligbebyggelse. 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 derfor at prinsippene bak nml §8 – 12 er vurdert.

#### **Rådmannens vurdering:**

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har uttalt seg i saken og fraråder at det gis dispensasjon. Det vises 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 bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvis tiltak. Fylkesmannen påpeker at Frøya kommune i sin kommuneplan har gjort en god jobb med å differensiere strandsonen. Fylkesmannen åpnet i forbindelse med kommuneplanen for at deler av strandsonen kunne avsettes til utbyggingsformål. En forutsetning for at større arealer i strandsonen ble åpnet for bebyggelse var at de øvrige områdene ble holdt fri for bebyggelse.

Omsøkte tiltak ligger i LNF-område i kommuneplanens arealdel. Hyttetomten(som er godkjent) ligger imidlertid innenfor et areal avsatt til spredt hyttebebyggelse, men innenfor byggeforbudet i strandsonen. Det påpekes at selv om omsøkte tiltak ligger inntil eksisterende næringsområde er Fylkesmannen skeptisk til at strandsonen bygges ut som følge av dispensasjonsvedtak. Tiltakshaver er yrkesfisker og med bakgrunn i dette vurderer Fylkesmannen det slik at omsøkte tiltak delvis er innenfor avsatte formål i kommuneplanens arealdel. Til tross for dette oppfordrer Fylkesmannen kommunen å styre denne utbyggingen til avsatte næringsområder i reguleringsplanen.

Fylkesmannen har i sin uttalelse påpekt at kommunen må vurdere om omsøkte tiltak er i strid med differensiert byggegrense mot strandsonen ved et evt. positivt vedtak.

Veg frem til hyttetomten ligger også i LNF- området, mens videreføring av vegen frem til området for rorbu/lager og verksted ligger helt i grensen til LNF-området. Dersom det gis dispensasjon for oppføring av rorbu/lager og verksted må det derfor også gis dispensasjon for bygging av veg.

Aursøy søker om oppføring av rorbu hvor det i 1.etg. skal være lager for utstyr i forbindelse med hans fiskerivirksomhet, mens det i 2. etg. skal innredes for utleie. I og med at deler av bygget skal leies ut og ikke benyttes i søkers fiskerivirksomhet så krever dette dispensasjon fra kommuneplanens arealdel(LNF) og pbl. §1-8, det samme gjelder også for oppføring av verksted. Denne søknaden ble avslått i sak 29/18 og omfattes derfor av fremsatte klage.

Det omsøkte tiltaket ligger helt ned til sjøkanten og det må i forbindelse med en evt. byggetillatelse settes som betingelse at høyde på ferdig gulv settes til min. +3,5 meter over middelvannstand for å unngå at vann trenger inn i bygningene ved stormflo.

Søker begrunner tiltaket med at han har solgt eiendommen ved siden av omsøkte tiltak og som nå er under utvikling til annet næringsformål. Han ønsker å flytte fiskerivirksomheten over på det nye området som omsøkt. Rådmannen mener at det vil være en stor fordel at virksomheten som også omfatter verksted og utleiedel lokaliseres sammen med resten av fiskerivirksomheten til Aursøy. I dag er det ikke noe verkstedtilbud for båter/motorer for fiskere på Mausund og en en utbygging som omsøkt vil ha stor samfunnsmessig betydning for Mausund. Et tilbud som Aursøy nå planlegger kan skape nye arbeidsplasser i et samfunn som har opplevd sterk tilbakegang i folketall de siste årene. I og med at utleiedelen er planlagt knyttet sammen med verksteddriften så vil rådmannen tilrå at også denne delen av søknaden godkjennes.

Tiltakene som omsøkes vil samlet bli et område som vil kunne styrke fiskerinæringen på Mausund både når det gjelder verkstedtilbud og ikke minst liggeplass for fiskebåter.

I henhold til pbl. § 1-8 første ledd, så skal det tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Tiltaket ligger tett opp til et område som er utnyttet til næringsformål og vil være en naturlig utvidelse av dette område. Samtidig ligger tiltaket i en fiskerihavn og både lager, verksted og flytebrygge vil bli benyttet i forbindelse med fiskerivirksomhet. Eneste tiltaket som ligger helt utenfor fiskerivirksomheten er utleiedelen i

2 etg. av bygget, men i og med at denne delen ikke er et eget bygg, så bør dette kunne aksepteres. Etter rådmannens syn vil ikke tiltakene som omsøkes ha vesentlig innvirkning for hverken natur, kulturmiljø, friluftsliv og andre allmenne interesser.

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 av stor betydning for næringslivet på Mausund og bl.a. oppføring av et verksted som omsøkt vil ha stor betydning for andre fiskere på Mausund.

I henhold til ovenstående tilrår rådmann at klagen tas til følge og det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl. §1-8 til fradeling av areal og oppføring av rorbu/lager m/utleiedel, verksted og vegfremføring i tillegg til den delen av søknaden som allerede er godkjent

Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen, eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon, vil etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene.

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Espen Skagen  
**Arkivsaksnr.:** 17/899

**Arkiv:** GNR 59/1

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Hovedutvalg for forvaltning

## **GNR 59 BNR 1 BYGGESAK**

### **Vedtak:**

#### **Forslag til vedtak:**

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra bestemmelsene i KPL § 3.10 for oppføring av platting og gangvei frem til sjå.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesatte hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at hensynene i lovens formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

### **Vedlegg:**

1. Dispensasjonssøknad, datert 04.02.2018
2. Skisser og tegninger av tiltak
3. Ortofoto 1:1000

### **Saksopplysninger:**

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdels bestemmelser § 3.10 om oppføring av platt/gangsti utenfor naust. Tiltaket er i strid med bestemmelsene og det søkes dermed dispensasjon for dette tiltaket.

### **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**

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.

Bestemmelse § 3.10 i kommuneplanens arealdel legger føringer og karv til utforming, størrelse og bruk for tiltak som naust, brygge og sjå.

På grunn av krevende terreng ønsker søker å bygge platting og gangvei rundt og til sitt naust. Det er i dag krevende å komme seg frem til naust, og søker skriver at han ønsker å bygge plattingen for å komme frem til sjåen på en trygg måte, samt at det gjør området mer almen tilgjengelig.

Det er også et argument at det vil være estetisk penere med platt og gangvei slik søker fremviser, enn hva resultatet av hva som tiltattes vil bli.

Rådmannen vurderer at tiltaket ikke vil tilsidesatte hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at hensynene i lovens formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Rådmannen mener at tiltaket karakter vil gi en bedre funksjonalitet, tilgjengelighet, sikkerhet og estetisk kvalitet enn hva som tiltattes i bestemmelsene i § 3.10.

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.

Tiltaket vil bidra til en mer sikker ferdsel i langs sjøkanten. Terrenget er forholdsvis bratt og krevende. Tiltaket vil også gjøre området mer tilgjengelig for de som ønsker å ferdes i fjæra og i områdene rundt.

Videre vil det estetiske resultatet være av en høyere kvalitet enn hva resultatet av begrensningene i bestemmelsene vil gi. Dette, og momentene ovenfor, gjør at rådmannen mener at fordelene for å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra bestemmelsene i KPL § 3.10 for oppføring av platting og gangvei frem til sjå. Dette begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesatte hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at hensynene i lovens formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

## **Konklusjon**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 3.10. Dette begrunnes med at vilkårene jf. pbl. § 19-2 er oppfylt.

## **Forhold til overordna planverk:**

Kommuneplanens bestemmelser § 3.1

## **Økonomiske konsekvenser:**

### **Budsjettpost/koststreng:**

Debet *koststreng*/beløp

Kredit *koststreng*/beløp

## **Ny saldo på den konto som blir belastet:**



# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Espen Skagen  
**Arkivsaksnr.:** 17/2247

**Arkiv:** GNR 31/1

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Hovedutvalg for forvaltning

## GNR 31 BNR 1 DELINGSSAK

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra krav om reguleringsplan for fradeling av tilleggsareal til GNR. 31, BNR. 24 for område avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel.
2. Det gis ikke dispensasjon for fradeling av tilleggsareal avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel.
3. Dette begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er klart større enn ulempene.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 13.02.2018
2. Situasjonsskart, datert 13.02.2018
3. Ortofoto 1:1000, 09.04.18
4. Kartutsnitt KPA, datert 09.04.2018

### Saksopplysninger:

Frøya Næringspark søker dispensasjon for fradeling av tilleggsareal fra Gnr. 31, Bnr. 1 til Gnr. 31, Bnr. 24. Det fradelte området ligger i kommuneplanens arealdel i ett område avsatt til LNF-formål og avsatt område for boligutbygging med krav om reguleringsplan før tiltak jf. bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 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 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**

Som første vilkår i plan og bygningsloven § 19-2 annet led skal bestemmelsen det dispenseres fra, eller formålsbestemmelsen i loven, ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Omsøkte tiltak ligger i kommuneplanens arealdel innenfor område avsatt til LNF-formål og bolig. 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.

Bestemmelsen i kommuneplanens arealdel § 4.4.1 tillater kun tiltak i tilknytting til stedbunden næring. Bestemmelsens formål er å ivareta og forvalte arealer som er av landbruksinteresse. Det

skal også tas særlig hensyn til områder av natur- og fritidsinteresse, samt privatisering av disse områdene.

Tiltaket grenser til område som er avsatt til boligutbygging i kommuneplanens arealdel. Det er ikke kjent at det aktuelle området er av viktig natur- og fritidsinteresse. Tiltakets plassering gjør at rådmannen vurderer at tiltaket ikke bidrar til noe ytterligere privatisering i natur- og fritidsområde.

Videre ligger tiltaket i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Jf. kommuneplanens bestemmelser § 3.1 er det krav om reguleringsplan før tiltak.

Formålet med bestemmelsen er å sikre en langsiktig og regulert boligutbygging. Bestemmelsen skal sikre en kontrollert utbygging av boligområdene.

Tiltaket omfatter en fradeling av eiendom. Tiltaket vil ikke medføre noen endring av de faktiske forhold som er i dag. Rådmannen mener tiltakets karakter og størrelse ikke vil medføre noen endringer av betydning.

Rådmannen mener at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse.

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

Søker grunngrir i sin søknad at han finner det hensiktsmessig med en utvidelse av tomten, slik at eksisterende bebyggelse kommer godt innenfor tomtegrensene.

Ut fra målinger gjort i karttjenester fra nordkart ligger boligen med en minste avstand til nabotomt på ca. 4 meter. Garasjen ligger delvis utenfor boligtomten, og går ca. 3.5 meter inn på naboeiendommen.

Rådmannen vurderer at bruken av området som ønskes fradelt ikke bidrar til noe privatisering av områder av allmenne interesser, og at mye av det arealet som er tiltenkt som tilleggsareal allerede er okkupert av garasjen som ligger delvis over eiendommene. Det vil være en fordel at man får samlet eksisterende bebyggelse innenfor tomtegrensene, og rådmannen vurderer at tiltaket ikke vil få vesentlige følger.

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for fradeling av eiendom som tilleggsareal til Gnr. 31, Bnr. 24, og begrunner dette med at tiltaket ikke tilsidesetter bestemmelsen det dispenseres fra, og eller at formålsbestemmelsen i planen blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene for å gi dispensasjon er større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Som vilkår for dispensasjon tilrår rådmannen at det kun fradeles den eiendommen som berøres av garasjen og vei sør for boligeiendommen som ligger innenfor området avsatt til boligutbygging. Bakgrunnen for dette er at rådmannen oppfatter at det ikke ligger noen vesentlig grunnlag for fradeling av eiendom på vest-siden av boligtomten som ligger i LNF-området.

## **Konklusjon**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan for fradeling av eiendom. Dette begrunnes med at begge vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

## **Forhold til overordna planverk:**

Kommuneplanens arealdel

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Espen Skagen  
**Arkivsaksnr.:** 17/2927

**Arkiv:** GNR 65/570

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Hovedutvalg for forvaltning

## GNR 65 BNR 570 DISPENSASJON FOR UTVIDELSE AV BRYGGE

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra i reguleringsplanen for Mausund Havneområde og Måøyhålet for utvidelse av kaifront på GNR. 65, BNR. 570.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller formålsbestemmelsene i planen blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 09.04.2018
2. Søknad om utvidelse, datert 30.10.2017
3. Skisser og tegninger, datert 30.10.2017
4. Ortofoto 1:1000, datert 09.04.2018
5. Kartutsnitt reguleringsplan, datert 09.04.18

### Saksopplysninger:

Det søkes om utvidelse av kaifront på GNR. 65, BNR. 570 på Mausund. Omsøkt tiltak vil ligge i område regulert for småbåthavn i reguleringsplanen for Mausund Havneområde (planid: 1620200403) og Måøyhålet (planid: 1620201403) der det i reguleringsbestemmelsene kun er tillatt med flytebrygge for mindre båter. Tiltaket er dermed i strid med reguleringsbestemmelsene i planformålet, og det søkers derfor om dispensasjon fra reguleringsplanenes bestemmelser.

### 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**

Omsøkt tiltak ligger i område regulert til småbåthavn i reguleringsplanen for Mausund Havneområde (planid: 1620200403) og Måøyhålet (planid: 1620201403). 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.

Reguleringsbestemmelsene i reguleringsplanen for Mausund Havneområde (planid: 1620200403) og Måøyhålet (planid: 1620201403). Det er i begge planene kun tillatt med flytebrygge for mindre båter. Omsøkt tiltak gjelder utvidelse av kaifront og vil dermed være i strid med reguleringsbestemmelsene i begge reguleringsplanene.

Omsøkte tiltak ligger innerst i bukta i ett tett bebyggt område. Tiltaket vil derav ikke være til hinder for andre som skal forbi med båt, eller tilkomst til annen flytebrygge/marina. Rådmannen mener på grunn av overnevnte, samt tiltakets størrelse og karakter at tiltaket ikke vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

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

Søker opplyser i søknaden at det ved lav-vann stikker opp steiner og bergknauser foran kaia. Grunnet høyden mener søker at en utvidelse av kaifronten vil være forebyggende med tanke på sikkerhet. Tiltaket vil være formet som en trapp med sittetrinn, og det vil være rekkverk på nedre del av kaifronten av tau som er spendt mellom kai-pålene som vil fungere som en barriere mot sjøen.

Tiltaket ligger i et område der mange ferdes, rådmannen ser det som en fordel at man eliminerer farer der et fall fra stor høyde kan forårsake betydelig skade. Tiltaket ligger i nærheten av butikken og kollektiv-knutepunkt, og dermed godt brukt av turister og annen besøkende på øya, samt de som bor der. Tiltaket vil også få ett visuelt løft, og fra ett estetisk ståsted vil tiltaket være av høyere kvalitet enn hva bestemmelsene i planen begrenser.

Etter en samlet vurdering av overnevnte tilrår rådmannen at det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene, for utvidelse av kaifront. Dette begrunnes med tanke på forebyggende sikkerhet, samt at tiltaket vil få en funksjon og estetikk av høyere kvalitet enn hva reguleringsbestemmelsene tillater.

## **Konklusjon**

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

## **Forhold til overordna planverk:**

Reguleringsplanen for Mausund Havneområde (planid: 1620200403) og Måøyhålet (planid: 1620201403)

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Espen Skagen  
**Arkivsaksnr.:** 17/3401

**Arkiv:** GNR 48/2

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Hovedutvalg for forvaltning

## **GNR 48 BNR 2 BYGGESAK**

### **Vedtak:**

#### **Forslag til vedtak:**

- 1. Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon fra planformålet for utlegg av flytebrygge på Gnr. 48, Bnr. 2.**
- 2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 annet ledd. Vedtaket begrunnes med at hensynenes i bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.**

### **Vedlegg:**

1. Dispensasjonssøknad, datert 22.12.2017
2. Vedlegg til dispensasjonssøknad

### **Saksopplysninger:**

Hjemmelshaver av Gnr. 48, Bnr. 2, søker om utlegging av flytebrygge i områder avsatt til Næring og FFNAF (flerbruksområde i sjø). Tiltaket er i strid med planformålet i sjø, og det søkes dispensasjon fra planformålet for utlegg av flytebrygge.

### **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**

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.

Tiltaket ligger i område avsatt til FFNAF-formål i kommuneplanens arealdel. Det er i dette formålet kun tillatt med tiltak for fiske/ferdsel/akvakultur/natur/friluftsområder. Det er ikke tillatt med tiltak som betegnes under kategorien småbåthavn i dette området.

Det fremkommer av forarbeidene til kommuneplanens arealdel at intensjonen av opprettelsen av småbåthavner er å hindre enkeltvis utlegg av flytebrygger. Frøya kommune har som målsetting å samlokalisere områder for flytebryggeanlegg/småbåthavn.

Videre viser rådmannen til kommuneplanens planbeskrivelse, datert 15.02.2011, side 3:

«Det er viktig med tilgang til sjøen for innbyggerne og de fleste ønsker å bruke sjøen til friluftsliv og rekreasjon. Hittil har mange etablert kai/bryggeanlegg ved dispensasjoner og enkeltvis privatetableringer. Frøya kommune ønsker flere felles småbåtanlegg. Planen inneholder vel 63

småbåthavner med ulik planstatus og størrelse. Disse er plassert etter en vurdering av hvor det er eksisterende anlegg og eksisterende planer. Det er avsatt areal i sjø. Det er foretatt en vurdering på bakgrunn av lokalkunnskap og etterspørsel etter båtplasser. Det forutsettes at småbåtanlegg har areal til fasiliteter: naust, slipp, parkering og veg, men dette vil bli videre utredet i en egen småbåthavnplan som skal gjennomføres i samarbeid med Kysten er klar.»

Ut i fra en helhetlig vurdering av saken er det rådmannens vurdering at tiltaket slik det fremstår vil innebære en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen i kommuneplanens arealdel § 4.5.11. ved å gi dispensasjon i dette tilfellet.

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 kommuneplanens arealdel § 4.5.11. jf. pbl. § 19-2.

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

### **Konklusjon**

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon fra planformålet for utlegg av flytebrygge. Vedtaket begrunnes med at vilkårene jf. pbl. § 19-2 ikke er oppfylt.

### **Forhold til overordna planverk:**

Kommuneplanens arealdel

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Espen Skagen  
**Arkivsaksnr.:** 18/346

**Arkiv:** GNR 17/10

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Hovedutvalg for forvaltning

## GNR 17 BNR 10 BYGGESAK

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

1. Rådmannen tilrår at det gis midlertidig dispensasjon fra planformålet i reguleringsplanen for bruksendring til bolig for deler av næringsbygg på Gnr. 17, Bnr. 1 & 7.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller at hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.
3. Vedtaket har en gyldig varighet på 3 år i medhold av pbl. § 19-3 første ledd.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 02.02.2018
2. Plantegninger
3. Kartutsnitt reguleringsplan
4. Ortofoto 1:1000

### Saksopplysninger:

XPRO er engasjert av tiltakshaver i forbindelse med søknad om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan Sørskaget – Måsøvalen, (planid: 1620201005) § 1.2, område regulert til næringsvirksomhet. Bakgrunnen er at tiltakshaver ønsker å omdisponere deler av næringsbygg til overnattingsformål.

### 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**

Omsøkt tiltak ligger i et område som regulert til næring. Det tillates i reguleringsbestemmelsene jf. § 1.2 tiltak som lager, kontorer og annen nødvendig bebyggelse som hører til eksisterende næringsvirksomhet.

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.

Tiltakshaver ønsker å benytte deler av bygningen til bolig for arbeidere som jobber turnus, og er dermed i strid med reguleringsbestemmelsene.

I første omgang vil det her bli en vurdering av om tiltaket innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen i reguleringsplanen for Sørskaget – Måsøvalen, (planid: 1620201005) § 1.2, jfr. pbl. § 19-2 andre ledd.

Det opplyses i søknaden at tiltakshaver ønsker å benytte seg av areal i eksisterende bygg til boligformål. Dette er snakk om omdisponering av det som i dag blir brukt til kontor, til enkle hybler. Videre opplyses det om at grunnlaget for ønsket er at de vil tilrettelegge for at ansatte skal ha mulighet til overnatting i kortere eller lengre perioder i forbindelse med drift av de ulike lokalitetene virksomheten har.

Det er av rådmannens vurdering at tiltaket kan sees i sammenheng med virksomheten. Det er drimot ikke gitt i reguleringsbestemmelsene at slik bruk er i tråd med formålet som det søkes om i søknaden.

Videre er det av rådmannens vurdering et viktig moment at tiltaket kun vil bli brukt av arbeidere som er ansatt i virksomheten og i tilknytting til virksomhetens lokasjoner.

Rådmannen mener at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak reguleringsbestemmelsene det dispenseres fra og begrunner dette med at tiltaket vil være tilknyttet næringen, og at tiltaket ikke kan sees på som en vesentlig fravikelse fra intensjonen i reguleringsplanen. Det tas forbehold om at fasilitetene kun brukes av bedriftens ansatte.

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.

Omsøkte tiltak, hyblene, vil være fasiliteter som kun vil bli brukt av bedriftens ansatte. Dette gir bedriften en større driftsmessigfordel, samt at det forenkler organiseringen rundt overnatting når de skal ha arbeidere til de ulike lokasjonene. Ansvarlig søker presiserer også at dette kun er et midlertidig tiltak, og at de derfor også søker om midlertidig dispensasjon for tiltaket.

På bakgrunn av overstående har rådmannen etter en samlet vurdering kommet frem til at det er en klar overvekt av fordeler for å gi dispensasjon.

Vedtaket fattes

## **Konklusjon**

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

## **Forhold til overordna planverk:**

Sørskaget – Måsøvalen, (planid: 1620201005)

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Espen Skagen  
**Arkivsaksnr.:** 18/381

**Arkiv:** GNR 21/162

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Hovedutvalg for forvaltning

## GNR 21 BNR 162 BYGGESAK

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan jf. KDP. § 3.1 for opphøring av bolig på Gnr. 21, Bnr. 162.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 annet ledd. Vedtaket begrunnes med at hensynenes i bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 21.03.2018
2. Skisser og plantegninger
3. Kartutsnitt

### Saksopplysninger:

Tiltakshaver ønsker å oppføre en bolig på Gnr. 21, Bnr. 162. Det er i kommuneplanen for Sistranda krav til reguleringsplan for alle tiltak som er søknadspliktig jf. § pbl. 20-1. Det søkes derfor dispensasjon fra bestemmelsen for å kunne fravike kravet om regulering.

### 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**

Omsøkt tiltak ligger i et område som er avsatt boligbebyggelse i kommunedelplanen for Sistranda. Planen beskriver forvaltning av kommunens land - og vannareal fra Nordhammervik til Dyrvik. Den består av plankart, planbeskrivelser, bestemmelser. Kommunedelplan for Sistranda er underordnet kommuneplanens arealdel. Kommunedelplanen skal tilrettelegge for videreutvikling og urbanisering av Midtsian - området til et tett og attraktivt kommunesenter med fokus på handel, service, offentlige tjenester, kultur, skole og bolig, videre tilrettelegge for videreutvikling av Siholmen- området til et tett og attraktivt havnesenter med god tilknytning til Midtsian og sikre en videreutvikling av planområdet som vektlegger miljøverdier både i forhold til ressurs- og landskapsforvaltning, og som ivaretar og bygger videre på planområdets særpreg og identitet. Det er jf. kommunedelplanen § 3.1 krav om reguleringsplan før tiltak. Tiltaket er dermed i strid med denne bestemmelsen, og det søkes dispensasjon fra overnevnte bestemmelse.

Kravet om reguleringsplan har som formål å sikre en langsiktig og kontrollert utbygging av områder som er avsatt til boligbygging i på Sistranda.

Tiltaket består av to-mannsbolig på 1½ etasje og ligger i et område som består av tett boligbebyggelse. Tiltaket ligger i et område som rådmannen vurderer som et område med stort utbyggingspress. Det er viktig at man i slike områder klarer å legge en langsiktig plan for videreutvikling av området og planlegge langsiktig i forhold til videre boligutbygging.

Det er viktig at det blir foretatt en helhetlig og kontrollert utbygging i disse områdene. For å kunne tilstrebe en fremtidig, langsiktig og helhetlig løsning er det viktig at man bruker det verktøy en reguleringsplan er, som KDP setter krav til, i stedet for ad-hoc løsninger for hvert tiltak.

Rådmannen har derimot vurdert at dette tiltaket ikke bidrar til noen vesentlig form for ukontrollert boligutbygging, ei heller vurderer rådmannen at tiltaket vil legge langsiktige begrensninger i forhold til videre utvikling av området.

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

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

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

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

På bakgrunn av det overnevnte vurderer rådmannen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Rådmannen tilrår med dette at det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan før tiltak. Dette begrunnes med at hensynenes i bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

## **Konklusjon**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan. Vedtaket begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

**Forhold til overordna planverk:**

Kommunedelplanen for Sistranda

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Espen Skagen  
**Arkivsaksnr.:** 18/394

**Arkiv:** GNR 4/80

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning  
Hovedutvalg for forvaltning  
Hovedutvalg for drift

## GNR 4 BNR 80 BYGGESAK

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra forbudet mot tiltak lang sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8, for oppføring av hytte på Gnr. 4, Bnr. 80, som omsøkt.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Tegninger
3. Kartutsnitt
4. Ortofoto 1:1000

### Saksopplysninger:

Tinde Hytter AS er engasjert av hjemmelshaver i denne saken. Hjemmelshaver ønsker å sette opp fritidsbolig innenfor 100-metersbeltet fra sjø, og søker derfor om dispensasjon fra forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8.

### Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. 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 ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø, og er dermed i strid med forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8. Bestemmelsen har som formål å forvalte interessen og forhindre privatisering av områder som er av natur- og friluftsinnterese.

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 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.

I vurderingen om tiltaket tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller om lovens formålsbestemmelse i vesentlig grad blir tilsidesatt må det foretas en vurdering i hvilken grad tiltaket bidrar til ytterligere privatisering.

Tiltaket ligger plassert i et område som er regulert. Det er i reguleringsplanen for Rotvikskaget, gnr. 4, bnr. 9 (planid: 1620200305) regulert til det formålet tiltaket er, og tiltaket er ikke i strid med bestemmelsene i reguleringsplanen. Rådmannen vurderer at tiltaket følger det som er intensjonen med planen, og det har i forbindelse med planarbeidet med reguleringsplanen vært høringsrunde med de aktuelle sektormyndighetene. Rådmannen vurderer dermed at de interesser som sektormyndighetene skal forvalte er ivaretatt gjennom planarbeidet med reguleringsplanen.

Tiltaket ligger i et område med spredt bebyggelse. Stedet består for det meste av fritidsbebyggelse, noe også reguleringsplanen legger opp til. Det er noe bebyggelse i sjøkanten i nærheten av området. Det er i dag bebyggelse mellom tiltaket og fjæra. Det er heller ikke vurdert at tiltaket vil legge hinder, eller vanskeliggjøre allmennhetens tilgang til fjæra, utmark eller til områder som måtte være av stor natur- og friluftsinteresse.

På grunn av det overnevnte vurderer rådmannen at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen i pbl. § 1-8, eller lovens formålsbestemmelse.

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 tidligere skrevet vurderer rådmannen med at tiltaket ikke bidrar til noen ytterligere privatisering av området. Tiltaket er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser, og det vil være en fordel at man får utvikle området, og utbyggingen av fritidsboliger i tråd med reguleringsplanen.

Dersom man velger å ikke gi dispensasjon vil man undergrave validiteten til reguleringsplanen. Det vil derfor være en fordel at tiltaket blir utført etter reguleringsplanens intensjoner og bestemmelser, og at man dermed opprettholder planens verdi i forhold til et plan- og forvaltningsmessig ståsted.

Det er av rådmannens vurdering at fordelene med å gi dispensasjon fra pbl. § 1-8, i dette tilfellet er klart større enn ulempene. Dette begrunnes med at det vil være en stor fordel at man ivaretar intensjonen som ligger i gjeldende reguleringsplan for området.

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for bygging av fritidsbolig i strandsonen.

### **Konklusjon**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for oppføring av fritidsbolig i strid med pbl. § 1-8. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

### **Forhold til overordna planverk:**

Plan- og bygningsloven

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Espen Skagen  
**Arkivsaksnr.:** 18/400

**Arkiv:** GNR 22/44

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Hovedutvalg for forvaltning

## GNR 22 BNR 44 BYGGESAK

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan for tilbygg til bolig på Gnr. 22, Bnr. 44 for tilbygg til eksisterende bolig.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 annet ledd. Vedtaket begrunnes med at hensynenes i bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre vil fordelende ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 08.02.2018
2. Situasjonsplan
3. Kart
4. Tegninger

### Saksopplysninger:

Kystplan er engasjert av hjemmelshaver for Gnr. 22, Bnr. 44 i forbindelse med søknad om dispensasjon. Søknaden gjelder for tilbygg til bolig. Tiltaket ligger i et område som i KDP for Sistranda er avsatt til boligbygging. Det er krav om reguleringsplan før tiltak jf. KDP § 3.1. Det søkes dermed om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

### 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**

Kommunedelplanen for Sistranda er den gjeldende planen som viser hvilke områder som er avsatt til hvilket formål innenfor planens avgrensning. Planen gjelder områder fra Ervika – Nordhammarvika. Den består av plankart, planbeskrivelser, bestemmelser. Kommunedelplan for Sistranda er underordnet kommuneplanens arealdel.

Søknadsppliktige tiltak jf. pbl. § 20-1 utløser reguleringskrav jf. § 3.1 i KDP for Sistranda. Kravet om reguleringsplan før tiltak har som formål å sikre langsiktig og kontrollert utbygging.

Omsøkt tiltak gjelder tilbygg på eksisterende bolig. Tiltaket er forhåndsvits lite, men åpner opp for en mer funksjonell bruk av boligen.

Tatt tiltaket størrelse og omfang vurderer rådmannen at tiltaket ikke vil gi noen større innvirkning på området. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre en større belastning på infrastrukturen i området, ei heller at tiltaket vil medføre en ukontrollert bygging som vil være til hinder for en videre og langsiktig boligutvikling i området.

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

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.

Tiltaket beskrives av søker i søknaden som et mindre tiltak. Søker opplyser at det er liten lagringsplass i boligen, og man har behov for ekstra soverom.

Jf. «dispensasjonsveilederen» til Norsk Kommunalteknisk Forening, datert 10.06.2015, side 3 opplyses det at argumenter i søknader om dispensasjon som handler om behov for større plass eller rent personlige forhold og lignende ofte ikke har avgjørende vekt i dispensasjonsvurderingen. Dette begrunnes med at tiltak tilknyttet bolig i utgangspunktet kan være i det uendelige, og så lenge boligen faktisk eksisterer. I denne perioden som tiltaket eksisterer kan boligen ha forskjellige eierforhold med forskjellige behov, og dermed vil ikke personlige grunner tilegne mye vekt i en avveining av fordeler og ulemper.

Det er også et viktig moment at man i søknaden gjør en redegjørelse for de bestemmelsene som det faktisk søkes dispensasjon fra. I denne søknaden vil kun en avveining av fordeler og ulemper i forhold til bortfallet av kravet til reguleringsplan være relevant. Andre argumenter vil i denne saken ikke bli tilegnet noe vekt, da det ikke kan sees på som relevant i forhold til den bestemmelsen som det faktisk søkes dispensasjon fra.

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

Det opplyses i søknaden at tiltaket vil være et mindre tilbygg på eksisterende bolig. Tiltaket størrelse tilsier her at behovet for en reguleringsplan ikke er meget stort. I tillegg så er tiltaket i denne saken et tilbygg til en allerede eksisterende bolig. Tiltaket ligger i et område for bolig, og det er i KDP for Sistranda bestemmelser som legger føringer for hva som tillattes for boliger, og man kan ut i fra dette begrunnet at det ikke er behov for andre bestemmelser enn det som er gjeldende for planformålet. Videre er ikke dette et tiltak i flere trinn som strekker seg over tid, en reguleringsplan ville derfor hatt en liten verdi i forhold til fremtidig ønskelig tiltak.

På grunn av overnevnte, så vil en vurdering av tiltaket størrelse og omfang tilsi at fordelene ved å gi dispensasjon fra reguleringskravet være større enn fordelene med å lage en reguleringsplan i dette tilfellet.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at fordelene ved å gi dispensasjon fra reguleringskravet er klart større enn ulempene. Dette begrunnes at en utarbeidelse av reguleringsplan i dette tilfellet vil være av mindre verdi sett i ett i et plan- eller forvaltningsperspektiv.

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan for tilbygg til bolig på Gnr. 22, Bnr. 44 for tilbygg til eksisterende bolig. Dette begrunnes med at hensynenes i bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

### **Konklusjon**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for tilbygg på eksisterende bolig. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 annet led er oppfylt.

### **Forhold til overordna planverk:**

Kommunedepplan for Sistranda

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Espen Skagen  
**Arkivsaksnr.:** 18/489

**Arkiv:** GNR 16/74

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Hovedutvalg for forvaltning

## **GNR 16 BNR 74 BYGGESAK**

### **Vedtak:**

#### **Forslag til vedtak:**

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

### **Vedlegg:**

1. Dispensasjonssøknad, datert 22.02.2018
2. Uttalelse Fylkesmannen i Trøndelag, datert 06.04.2018
3. Ortofoto

### **Saksopplysninger:**

Søker ønsker å opprette naust og tilkomstvei til naust i strandsonen. Tiltaket vil ligge i område for LNF i kommuneplanens arealdel. Saken har vært på høring hos sektormyndighetene.

### **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**

Tiltakshaver er registrert fisker. Etter rådmannens vurdering vil tiltaket klart ikke være i strid med planformålet. I bestemmelsen for LNF-områder i kommuneplanen for Frøya tillattes tiltak som er tilknyttet stedbunden næring. Rådmannens oppfatning er at søker oppfyller kriteriene som er satt i bestemmelsen, noe som tillater oppføring av naust på Gnr. 16, Bnr. 74.

Det er ikke spesifisert byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Det er dermed forbud mot tiltak innenfor 100 meter mot sjø.

Formålet med forbudet mot tiltak i strandsonen jf. § 1-8 er bla. ivareta natur, fritids- og kulturinteresser. 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.

Rådmannen mener at tiltaket ikke i vesentlig grad vil bidra til mer privatisering av strandsonen. Rådmannen begrunner dette med tiltakets størrelse og at området ikke oppfattes som spesielt viktig natur- og fritidsområde. Tiltaket vil ikke være til hinder for allmenhetens tilgang til utmark eller fjære, og rådmannen mener derfor at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen i vesentlig grad.

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.

Det er nødvendig for søker å ha tilgang til oppbevaring av redskap og utstyr i tilknytting til næringen. Søker opplyser i søknaden at han ønsker bruke naustet til bøting av garn, salting av fisk og andre sysler som er tilknyttet fiskeyrket i tillegg til lagringsplass.

Rådmannen vurderer at tiltaket ikke gir noen større ulemper. Dette begrunnes med at tiltaket ikke vil være i vesentlig grad bidra til privatisering av strandsonen eller at tiltaket hindrer allmenferdsel i fjæra eller i naturområdene rundt.

Rådmannen mener at tiltaket vil ha en overvekt av fordeler og begrunner dette med at tiltaket vil bidra til at søker kan drive virksomheten sin som bestemmelsene i vedtatt kommuneplan legger opp til.

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

Rådmannen viser til pbl. § 1-8 fjerde ledd; «Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.»

Saken har vært til høring hos sektormyndighetene, og Fylkesmannen har kommet med en uttalelse der de stiller seg negativt til tiltaket. Fylkesmannen tilrår at det ikke bør gis dispensasjon. Fylkesmannen ber også om å bli underrettet dersom vedtaket er av positiv karakter, og vil om nødvendig påklage vedtaket dersom kommunen likevel går inn for å gi et positivt vedtak. Hele uttalelsen til fylkesmannen er vedlagt i saken.

Fylkeskommunen har så langt ikke kommet med en uttalelse i saken.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

### **Konklusjon**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 for oppføring av naust, samt atkomstvei. Dette begrunnes med vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

### **Forhold til overordna planverk:**

Plan- og bygningsloven

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Espen Skagen  
**Arkivsaksnr.:** 18/581

**Arkiv:** GNR 21/4

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Hovedutvalg for forvaltning

## GNR 21 BNR 4 OG 56 BYGGESAK GAMMELSKOLEN PÅ SISTRANDA

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan før tiltak, og forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag for plassering av tiltak på museumstunet i 100-metersbeltet, og oppføring av midlertidig anleggsvei.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2. Vedtaket begrunnes med at bestemmelsen det dispenseres fra, eller formålsbestemmelsen i loven ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er større enn ulempene etter en samlet vurdering.
3. Det stilles som vilkår for dispensasjon at området som berøres av midlertidig anleggsvei tilbakeføres mest mulig slik det var før tiltaket ble påbegynt med hensyn til terreng og vegetasjon.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 28.03.2018
2. Landbruksfagelig uttalelse, datert 05.04.2018
3. Kartutsnitt
4. Ortofoto 1:2500

### Saksopplysninger:

Frøya Kommune søker om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 for plassering av gammel-skolen på Sistranda til område innenfor 100-metersbeltet mot sjø og fra kravet om reguleringsplan før tiltak jf. KDP § 3.1.

I opprinnelig søknad søkes det om anlegg av vei, i tillegg til flytting av skolen. Etter vurdering er denne delen ikke vurdert i dette saksframlegg, men kommer som en egen sak ved et senere tidspunkt etter at saken har vært til høring hos sektormyndighetene.

Det søkes derimot om dispensasjon for midlertidig vei, i forbindelse med selve prosessen til flyttingen av skolen. Rådmannen har etter vurdering kommet frem til at det finnes flere muligheter for å få flyttet skolen uten store inngrep i natur eller områder som blir berørt av flyttingen.

## **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**

Kommunen ønsker å flytte gammel-skolen på Sistranda til museumstunet ved barnehagen på Sistranda. Tiltaket vil da ligge innenfor 100-metersbeltet mot sjø, og vil da være i strid med forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8.

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.

Tiltaket vil ligge i et område som allerede er bebygd med andre bygg som utgjør museumstunet. I tillegg vil tiltaket ligge i vegg-i-vegg med barnehagen og deres uteområder. På grunn av overnevnte vurderer rådmannen at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og begrunner dette med at tiltaket ikke vil medføre en ytterligere privatisering av strandsonen, eller at tiltaket vil være til hinder for allmenhetens tilgang til områder av natur- og friluftsinnteresser.

Tiltak som er søknadspliktig jf. pbl. § 20-1 utløser reguleringskrav jf. KDP for Sistranda § 3.1. Formålet med bestemmelsen om krav om reguleringsplan før tiltak er å sikre en langsiktig og kontrollert utbygging.

Rådmannen er av den oppfatningen at tiltaket ikke vil bidra til en ukontrollert utbygging, eller at tiltaket vil være til hinder for en fremtidig utvikling av området. Området er i KDP for Sistranda avsatt med formål som friområde, for at området skal brukes til museal virksomhet til allmenne formål. På grunn av overstående mener rådmannen at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter bestemmelsen i KDP eller formålsbestemmelsen i planen.

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.

Det har i lange tider vært et ønske om å etablere et bygdetun på Midtsian på Sistranda. Ideen har vært å få samlet flere bygninger som har kulturhistorisk verdi for Frøya på et sted. Man ønsker derfor å få flyttet gammel-skolen til dette stedet.

Flyttingen av skolebygget vil være av stor allmenn interesse, og en viktig del av den videre utviklingen av museumsområdet.

Området har i lengre tid blitt brukt til museal virksomhet, og man kan ikke se at tiltaket vil medføre noen negative innvirkninger på området.

På grunn av overnevnte vil rådmannen etter en samlet vurdering tilråde at det gis dispensasjon for plassering av skolen til museumstunet. Fordelene er større etter en samlet vurdering.

Ved oppføring av midlertidig vei i forbindelse med selve flytteprosessen settes det som et vilkår at området i mest mulig grad skal tilbakeføres til den tilstand berørte område var før tiltaket.

### **Konklusjon**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjons for plassering av tiltak i strandsonen, og midlertidig vei. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

### **Forhold til overordna planverk:**

Kommunedelplanen for Sistranda  
Plan- og bygningsloven

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Espen Skagen  
**Arkivsaksnr.:** 18/783

**Arkiv:** GNR 64/237

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Hovedutvalg for forvaltning

## GNR 64 BNR 237 BYGGESAK

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

1. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra planformålet i kommuneplanen for bruksendring til bolig på Gnr. 64, Bnr. 237.
2. Vedtaket fattes i medhold av § 19-2. Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 26.03.2018
2. Kartutsnitt
3. Ortofoto
4. Fasader

### Saksopplysninger:

Steinar Uddu søker på vegne av tiltakshaver om dispensasjon for Gnr. 64, Bnr. 237 fra formål i kommuneplanens arealdel. Tiltaket ligger i dag i et område som er avsatt til næring, og det er ønskelig å endre bruksformålet til bolig.

### 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**

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.

Tiltaket ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til næringsbebyggelse. Bygget som det er omsøkt, står tomt i dag. Det er derfor ønskelig å få en bruksendring for å kunne bruke bygget til bolig.

Rådmannen mener at det ikke vil tilsidesette formålet bak planen eller lovens formålsbestemmelse ved å gi dispensasjon for tiltaket.

Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn

ulempene. 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.

Tidligere er bygget brukt som boligbygg med kafe og pensjonat. Bygget er i dag ikke i den stand som det var den gang det var aktivitet, og tiltakshaver mener det vil kreve forholdsvis store ressurser å oppgradere denne til akseptabelt standard for videre pensjonatvirksomhet med forsvarlig/lønnsom drift. Det argumenteres at det finnes andre muligheter til overnatting på Sula som er nyere og mer attraktivt. Det er derfor ikke særlig aktuelt med videre drift av dette pensjonatet. Videre vil man gjenbruke bygningsmassen til å lage en bolig med to leiligheter.

Rådmannen ser seg enig i argumentasjonen til søker i søknaden om dispensasjon fra planformålet. Rådmannen vurderer at det vil være til fordel at bygget vil bli gjenbrukt, og ser ingen ulemper ved dette tiltaket.

Rådmannen har etter en samlet vurdering kommet frem til at fordelene for å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

### **Konklusjon**

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra planformålet. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19.2 er oppfylt.

### **Forhold til overordna planverk:**

### **Økonomiske konsekvenser:**

#### **Budsjettpost/kontostreng:**

Debet *kontostreng*/beløp

Kredit *kontostreng*/beløp

### **Ny saldo på den konto som blir belastet:**

## SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Siv-Tove Skarshaug  
**Arkivsaksnr.:** 18/944

**Arkiv:** 033

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Hovedutvalg for forvaltning

**ORIENTERING/SPØRRERUNDE**