

FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING		Saksliste
Møtested: Kommunestyresalen	Møtedato: 08.11.2018	Kl. 09:00 - 00:00

Møteinnkalling

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

Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
157/18	18/3054 GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 11.10.18
158/18	18/2948 RAPPORT VEDR. UTFØRTE SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER - OKTOBER 2018
159/18	18/2135 GNR 4 BNR 2 BYGGESAK
160/18	18/2090 GNR 9 BNR 219 DISPENSASJON FRA REGULERINGSBESTEMMELSE
161/18	18/1585 GNR 50 BNR 74 DISPENSASJON FRA LNF
162/18	18/442 GNR 65 BNR 386 DISPENSASJON FRA PBL. § 1-8
163/18	18/680 GNR 66 BNR 85 DISPENSASJON
164/18	18/1168 GNR 30 BNR 47 BYGGESAK
165/18	18/1792 GNR 42 BNR 22 BYGGESAK
166/18	18/1509 GNR 21 BNR 257 BYGGESAK
167/18	18/3056 ORIENTERING/SPØRRERUNDE

Sistranda, 01.11.18

Gunn Heidi Hallaren
Leder

Siv-Tove Skarshaug
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende sted:

www.froya.kommune.no.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
08.11.2018	18/3054	157/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Siv-Tove Skarshaug	033	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
157/18	Hovedutvalg for forvaltning	08.11.2018

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 11.10.18

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 11.10.18 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 11.10.18

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
08.11.2018	18/2948	158/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Nina Nilsen Espnes	U63 &58	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
158/18	Hovedutvalg for forvaltning	08.11.2018

RAPPORT VEDR. UTFØRTE SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER - OKTOBER 2018

Forslag til vedtak:

Rapport fra Nordfjeldske kontroll AS datert 15.10.18 tas til orientering.

Vedlegg:

Rapport vedrørende utførte salgs-, skjenke- og røykekontroller datert 15.10.18

Saksopplysninger:

Vedlagt ligger rapport fra Nordfjeldske Kontroll AS.

Det er utført salgs-, skjenke- og røykekontroller hos Coop Marked Sula, Coop Marked Mausund og Supen Pøbb. Brudd på tobakksskadeloven og alkoholloven er ikke avdekket/observert.

Vurdering:

Det er ikke observert brudd på tobakksskadeloven og alkoholloven.

Rapporten fra Nordfjeldske kontroll AS tas derfor til orientering.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
08.11.2018	18/2135	159/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Otto Falkenberg	GNR 4/2	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
159/18	Hovedutvalg for forvaltning	08.11.2018

GNR 4 BNR 2 BYGGESAK

Forslag til vedtak:

Tiltakshaver gis dispensasjon fra planformålet (LNF) til framføring av adkomstvei som omsøkt til 3 tomter (gnr 4/63, 4/64 og 4/65) over gnr 4/2. Veitraseen skal tilpasses terrenget og begrenses til 3 meters bredde.

Vedtaket gis med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon med kartvedlegg

Saksopplysninger:

Saken gjelder søknad om adkomstvei til tomter fradelt fra gnr 4 bnr 2 på Fillingsnes. Tomtene er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Veitraseen går over område definert som LNF og LNFFB (LNF område med tillatelse til boliger og fritidsbebyggelse). Tiltaket krever derfor dispensasjon fra planformålet.

Vurdering:

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset.

Vilkår 1:

Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vilkår 2:

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 disposisjon.

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 er anledning til å gi dispensasjon, så må kommunen foreta en vurdering av om de finner til 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).

Rådmannens vurdering:

Tiltaket er ikke nabovarslet da tiltaket ikke berører naboers interesser.

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 eller nærområder til verneområde. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Vilkår I

Da foreslått veitrase krysser aktivt beiteområde er landbrukssjefens uttalelse innhentet. Opprinnelig foreslått trase delte dette området i to. Etter forslag fra henne er traseen omlagt slik at den nå ligger helt i ytterkanten av beiteområdet/landbruksjord og inn mot tilstøtende bergområde. Rådmannen anser dermed at hensynet til planformålet (LNF) ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vilkår II

Iht. kommuneplanens bestemmelser har ikke fritidsboliger automatisk krav om kjøreadkomst. Det aktuelle området er imidlertid også åpnet for boligbebyggelse som har krav om tilfredsstillende adkomst. De 3 aktuelle tomtene ligger ca 200 meter fra Fillingsnesveien. Dette medfører at framføring av byggematerialer og tømning av slamavskillere vil by på utfordringer uten tilfredsstillende adkomst. Slik transport over LNF område uten tilfredsstillende tilrettelegging vil kunne medføre skader og spor i landbruksareal som ikke er ønskelig. Det er derfor åpenbare fordeler med en egnet tilrettelagt adkomst. Da traseen også er tilpasset terreng og LNF området etter landbrukssjefens anvisning, kan en heller ikke se at det er vesentlige ulemper knyttet til tiltaket. Det er en forutsetning at veien bygges på en skånsom måte i forhold til terrenget og at bredden begrenses til 3 meter i samsvar med søknad.

Etter en samlet vurdering vil fordelene for tiltaket være klart større enn ulempene.

Konklusjon

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

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
08.11.2018	18/2090	160/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Håkon Alstad	GNR 9/219	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
160/18	Hovedutvalg for forvaltning	08.11.2018

GNR 9 BNR 219 DISPENSASJON FRA REGULERINGSBESTEMMELSE

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1.2 pkt. 4 i reguleringsplan for Sørnessa.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Oversiktskart
3. 3D illustrasjon
4. Ulike taktyper

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

18/2090-1	GNR 9 BNR 219 SØKNAD OM DISPENSASJON OG TILTAK
18/2090-2	SØKNAD OM DISPENSASJON
18/2090-3	SØKNAD OM TILLATELSE TIL SPRENGNING/GRUNNARBEID
18/2090-4	TILLATELSE TIL SPRENGNING/GRUNNARBEID
18/2090-5	FAKTURA TERRENGINNGREP
18/2090-6	GNR 9 BNR 219 DISPENSASJON FRA REGULERINGSBESTEMMELSE

Saksopplysninger:

På vegne av tiltakshaver Even Johansen søkes det om tillatelse til oppføring av ny enebolig på tomt GNR/BNR 9/219. Omsøkt bolig ligger i et området som omfattes av reguleringsplanen for Sørnessa. Omsøkt boligen skal ha flatt tak, noe som er i strid med reguleringsplanens § 1.2 pkt. 4, som sier at takform på alle boliger skal være enten pult-, sal- eller valmtak.

Rettslig utgangspunkt:

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

Det aktuelle området er i reguleringsplanen for Sørnessa (planid: 1620201503) regulert til boligutbygging, veg, grønnstruktur og bruk av sjø og vassdrag. Tiltaket er ikke i strid med reguleringsformålet.

Reguleringsplanen for Sørnessa § 1.2 pkt. 4 setter vilkår for type tak som tillattes i planområdet. Det er i planen tillatt med tradisjonelle tak, i tillegg til pulttak. Det er derimot ikke satt noe vilkår vedr. takvinkel på noen av taktypene. Ved å tillatte flere typer tak og uten at det er satt noe krav til takvinkel legges det til rette for flere typer tak og ulik utforming. Hensikten bak bestemmelsen vil først og fremst være å kunne legge til rette for bygging av boliger med forskjellig utforming og taktyper, innenfor samme planområde.

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.

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

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

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

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna.

Tiltaket vil ikke true arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

Tiltaket ligger i et område som i reguleringsplan for Sørnessa er avsatt til boligformål. Foruten takform er de eneste utformingskravene til boligbebyggelse maksimal mønehøyde (kote 17,5) og utnyttelsesgrad (BYA = 45%). Omsøkt bolig har en mønehøyde på 6,5 meter (kote 14,5) og utnyttelsesgrad på 22%.

Tiltaket er nabovarslet, det foreligger ingen merknader

Søkers begrunnelse

Omsøkte bolig har et flatt tak blant annet for å dempe høyden. Ved å gjøre dette, vil boligen ligge bedre i terrenget og få mindre konsekvenser for naboer som vil miste mer utsikt ved saltaksløsning liggende på høyere kote.

Arkitektonisk vil boligen ligge sammen med flere andre moderne bolighus med samme arkitektoniske uttrykk. Utformingen vil også gi en god utnyttelse av boligarealet samtidig som den ligger fint til på tomte. Det er også andre hus i planområdet som omsøkes med flatt tak. Det er ikke gitt noen begrensninger på vinkelen på et eventuelt pulttak. Slik sett vil ikke situasjonen vært vesentlig annerledes dersom man hadde valgt å sette opp et pulttak med liten vinkel.

Med tanke på omkringliggende varierende bebyggelse og hensynet til at naboer ikke skal miste mer utsikt, mener ansvarlig søker at formålet med bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Rådmann vurderer at hensynet bak reguleringsbestemmelse § 1.2 pkt. 4 ikke blir vesentlig tilsidesatt ettersom reguleringsplanen tillater tre ulike typer tak i det aktuelle området, herunder taktypen pulttak som ikke er vesentlig forskjellig fra flatt tak. I følge Tømmerteori, 3 utgave fra 2001, går skillelinjen mellom flatt tak og pulttak når takets vinkel er under 7 °.

Rådmannen vurderer at det vil være en klar fordel å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1.2 pkt. 4 slikt det er omsøkt ettersom et flatt tak vil gi lavere mønehøyde sammenlignet med skråtak. Dette gir bedre utsiktsforhold for naboer.

Rådmannen vurderer at det ikke er noen ulemper knyttet til en dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1.2 pkt. 4.

Rådmannen vurderer at fordelene, etter en samlet vurdering, er klart større enn ulempene.

Konklusjon

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

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
08.11.2018	18/1585	161/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Håkon Alstad	GNR 50/74	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
161/18	Hovedutvalg for forvaltning	08.11.2018

GNR 50 BNR 74 DISPENSASJON FRA LNF

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser til LNF-områder

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad Datert 01.10.2018
2. Jordbruksfaglig uttalelse landbruk Frøya Kommune Datert 15.10.2018
3. Oversiktskart
4. Ledningstrase (del 1)
5. Ledningstrase (del 2)

Saksopplysninger:

Rambøll AS, engasjert av Frøya Kommune, søker om dispensasjon fra bestemmelsene til LNF-områder i kommuneplanens arealdel(KPA) for å legge ny vannledning fra Kjerkdalsvatnet til Bremnesstua Høydebasseng. Ledningen går gjennom et område som i kommunens arealdel er avsatt til LNF-formål. Ledningstraseen berører også et område avsatt med hensynssone for restriksjonsområder for drikkevannskildene og et område som er betegnet som viktig i kommunens temakart naturmangfold. Det er ikke registrerte kulturminner i traseen.

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, jfr. pbl. § 21-4.

Det aktuelle området er i bestemmelsene til KPA med ikrafttredelsesdato 26.05.2018 vedtatt som LNF-formål, se punkt 4.4 i bestemmelsene til KPA. Planformålet for området er tiltak i tilknytning til stedbunden næring. Legging av ny vannledning som omsøkt er derfor i strid med bestemmelsene i KPA punkt 4.4, og en tillatelse til tiltak fordrer dispensasjon fra planverket. 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. Vilåårene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene, 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. 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.

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

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører et naturbeiteområde som er kartlagt som viktig i kommunens temakart Naturmangfold. Naturbeitemark er gammel beitemark som er lite bearbeidet, lite gjødslet og har vært i langvarig hevd. Dette er artsrike miljøer der mangfoldet er avhengig av fortsatt tradisjonell skjøtsel for å overleve. Det er blant annet blitt funnet marinøkkel som er en nær truet art i rødlista.

Avsluttende merknad

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3 i forbindelse med byggesak. Det foreligger to merknader:

Kristian og Jorunn Skarsvåg Gnr. 50 Bnr. 3: *Her er våre merknader i forhold til nedlegging av vannrør gjennom vår eiendom. Vi vil ha kompensasjon for å pløye og så de berørte områdene av dyrket mark (slåttamark), samt utbedring av det gamle rørr nettet der det krysser dagverkvei.*

Kommentar til merknad: Det foreligger avtale med grunneier angående kompensasjon for dyrket mark som bli berørt av tiltaket.

Sølvi Gimse Gnr. 51 Bnr. 61: *Har i nabovarsel datert 14.05.18 blitt orientert om at Frøya Kommune skal legge ny vannledning fra Kjerkedalsvatnet til Bremnsstuva. Vil derfor orientere om at jeg som nabo, Gnr. 51, Bnr. 61 har vannledning/vanninntak og*

sandfiltreringsgrøft som følger den nye ledningstraseen. Håper det blir ordnet på best mulig måte slik at jeg fortsatt har vann og utstyr i orden etter endt arbeid.

Kommentar til merknad: Tiltaket berører ikke Gnr. 51 Bnr. 61 slik det fremgår av nabomerknad, det er derfor ikke nødvendig med oppfølging.

Da søker ikke var innforstått med at tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelse 4.4.1 i KPA, er ikke dette informert om i utsendt nabovarsel. Rådmannen vurderer at en dispensasjonssøknad i liten grad vil berøre naboer eller berørte interesser ytterligere. Rådmannen vurderer at nabovarsel vedr. dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 4.1.1 kan unnlates, jf. pbl. 21-3 andre ledd. Rådmannen er av den oppfatning at naboers og berørtes interesser er ivaretatt.

Rådmannens vurdering

Tiltaket ligger i et område avsatt til LNF-formål, i KPA, der det er kun tillat med tiltak som kan knyttes til stedbunden næring.

Formålet med KPA pkt. 4.4.1 er å sikre god arealdisponering av kommunens areal, og legge til rette for- og å sikre områder til tradisjonell landbruksvirksomhet. Videre skal kommunen gjennom denne bestemmelsen forvalte at områder som er av natur- og fritidsinteresse ikke blir privatisert, og sikre allmenhetens tilgang til rekreasjonsområder og områder/steder av allmenn interesse.

Søker skriver at vannledningen hovedsakelig skal følge eksisterende trase og at det er lagt inn krav til entreprenør i utførelsesfasen i forbindelse med arbeid i hensynssone drikkevann. Det er også planlagt følgende tiltak for å minimere påvirkningen på områder som er markert som viktig naturområde:

- Matjord fjernes og mellomlagres
- Vekstjord fjernes og mellomlagres
- Overskuddsjord i grøft som ikke kan gjenbrukes på stedet kjøres bort
- Vekstjord og matjord legges tilbake i grøft for å sikre stedegne masser
- Det skal ikke kjøres i terrenget utenfor anleggsområdet

Rådmannen vurderer at formålet med bestemmelsene til KPA ikke blir vesentlig tilsidesatt. Dette begrunnes med at en dispensasjon fra bestemmelse 4.4.1 i KPA ikke vil bidra til privatisering og redusert tilgang til området. Ettersom det er planlagt tiltak for å minimere fotavtrykk etter endt arbeid og at ledningen ikke vil være synlig, vil området etter endt arbeid fortsatt være et LNF-formål.

Søkers begrunnelse

Utsnitt av søkers begrunnelse i vedlagt søknad om dispensasjon:

Tiltaket anses å ikke sette formålet vesentlig til side, da ledningen legges i bakken og området fortsatt vil være et LNF område etter ferdigstillelse. Ledningen følger i hovedsak eksisterende trase.

Oppgradering av vannledningsanlegget fra Kjerkdalsvatnet til Bremnestuva høydebasseng skal sikre vannforsyning for kommunen noe som anses som en større fordel enn ulempene tiltaket medfører i anleggsperioden.

Vilkår II

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

Rådmannen vurderer at det er en stor fordel å for hele kommunen å sikre nåværende og fremtidig vannforsyningsbehov. Ut i fra høydebassengets og eksisterende vannlednings plassering vurderer rådmannen at det ikke finnes en mer egnet plassering til å bygge ny vannledning som vil føre til mindre terrenginngrep.

Rådmannen vurderer at det er en ulempe at det vil være synlige terrenginngrep i en område som er angitt som hensynssone, noe som understøttes av at landbruksmyndigheten i Frøya kommune vurderer at det ikke bør gis dispensasjon ut i fra naturmangfoldloven §§ 8-12. En annen ulempe er at det kan skapes presedens for å gi dispensasjon i andre saker der det søkes om tillatelse til tiltak i LNF-områder.

Rådmannen vurderer at ulempene ved å gi dispensasjon er av en midlertidig karakter i anleggsperioden, mens en sikker tilgang på drikkevann er en permanent fordel. Rådmannen vurderer at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon fra bestemmelse 4.4.1 i KPA.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for å legge ny vannledning som omsøkt. Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
08.11.2018	18/442	162/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 65/386	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
162/18	Hovedutvalg for forvaltning	08.11.2018

GNR 65 BNR 386 DISPENSASJON FRA PBL. § 1-8

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra dele- og byggeforbudet langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8, for gnr. 65, bnr. 386, som omsøkt, jf. pbl. § 19-2. Vilåårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Tiltaket må igangsettes innen 3 år etter vedtaksdato, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 19.06.2018
2. Uttalelse Kystverket, datert 31.08.2018

Saksopplysninger:

Kystplan AS, heretter omtalt som søker, er på vegne av Roar Hansen, heretter omtalt som tiltakshaver, engasjert for å bistå i forbindelse med søknad om dispensasjon.

Tiltakshaver ønsker å rive ekisterende bebyggelse på gnr. 65, bnr. 386, og sette opp nytt sjøhus.

Tiltaket ligger i havneområdet på Mausund, og er omfattet av reguleringsplanen for Mausund Havneområde, vedtatt i 2004. Det er i reguleringsplan ikke noe byggegrense mot sjø. Dermed vil alle tiltak som ligger innenfor 100-metersbeltet ikke være tillatt jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8.

Det søkes derfor dispensasjon fra byggeforbudet innenfor 100-metersbeltet langs sjø- og vassdrag, jf. pbl. § 1-8.

Tiltaket ligger i ett etablert område i Mausund havn, og består av brygger, naust og flytebrygge anlegg. Nytt tiltak vil bli brukt til firskevirsomhet.

Rettslig utgangspunkt:

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

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrense mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8.

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

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

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

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

Rådmannens vurdering

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er ikke kommet merknader.

Saken har vært til behandling hos Kystverket for vurdering opp mot formålet i Havn- og farvannsloven. Kystverket har vurdert søknaden opp mot formålet i havne- og farvannsloven og har på nåværende tidspunkt ikke vesentlige merknader til tiltaket under forutsetning at tiltaket skal brukes til næringsretta fiskerivirksomhet og ikke blir innredet for varig opphold.

Alle melde- og søknadspliktige tiltak skal vurderes opp mot hensynene bak dele- og byggeforbudet langs sjø- og vassdrag, så fremt det i plan ikke foreligger spesifikk byggegrense mot sjø.

Området er bebygd fra før, og området består for det meste av bygg tilknyttet fiskerivirksomhet. Det er av rådmannens vurdering at området er privatisert fra før. Rådmannen vurderer at en rivning av sjøhus, og for å deretter oppføre en ny, ikke vil bidra til privatisering av området, tatt dagens situasjons i betraktning. Området blir heller ikke sett på som ett område av natur- og

fritidsinteresse. Rådmannen mener 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.

Dagens brygge er i dårlig forfatning, og det vil være enklere å rive eksisterende bygg, og sette opp nytt. Rådmannen er av den oppfatning av at det vil være en fordel at det fortsatt vil være fiskerivirksomhet i havna. Rådmannen har ingen merknader vedr. ulemper for omsøkt tiltak.

Rådmannen har, etter en samlet vurdering, kommet til den vurdering at fordelene for å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for gnr. 65, bnr. 386, som omsøkt. Tiltaket tilsidesetter ikke i vesentlig grad hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, i tillegg er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene. Vilåårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
08.11.2018	18/680	163/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 66/85	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
163/18	Hovedutvalg for forvaltning	08.11.2018

GNR 66 BNR 85 DISPENSASJON

Forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon som omsøkt. Dette begrunnes med at vilkårene jf. pbl. § 19-2 ikke er oppfylt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, mottatt 13.03.2018
2. Opplysninger gitt i nabovarsel
3. Fasade mot nord
4. Fasade mot vest
5. Fasade mot øst
6. Fasade mot sør
7. Oversiktsplan, målestokk 1:5500
8. Kartutsnitt KPL, målestokk 1:1000
9. Tomtekart, målestokk 1:1000
10. Bebyggelseskart Halten, anno 1920, ikke opprinnelig målestokk
11. Uttalelse Kystverket, datert 29.06.2018
12. Uttalelse Fylkesmannen i Trøndelag, datert 19.06.2018
13. Uttalelse Trøndelag Fylkeskommune, datert 11.06.2018

Saksopplysninger:

Erling Ulvan, heretter kalt søker, ønsker å oppføre to sjøboder på gnr. 66, bnr. 85 på Halten. Halten er omfattet av forskrift for Froan naturreservat jfr. FOR-1979-12-14-1 III.

I landskapsvernområdet er inngrep eller annen virksomhet som kan endre landskapets art eller karakter vesentlig, herunder oppføring av bygninger ikke tillatt jfr. FOR-1979-12-14-1 V.

Sjøbodene vil bli plassert ved kystkontur, og i ett område som er avsatt til LNF- med spredt fritidsbolig. Sjøbodene vil bli bygget sammen, på felles platting/brygge.

Rettslig utgangspunkt:

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

Det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel (KPA) for Frøya kommune med ikrafttredelsesdato 26. mai 2011 vist som nåværende LNF-sone med spesielle natur- og kulturminneverdier (hensynssone etter § 11-8 c i

plan- og bygningsloven), med særlig hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.

For randsonen til nasjonalparker og landskapsvernområder kan det, samtidig med fastsetting av verneforskrift for nytt verneområde eller revisjon av verneforskrift eller forvaltningsplan for etablerte verneområder, fastsettes bestemmelser for å hindre vesentlig forringelse av verneverdiene i verneområdet.

Alle tiltak tilpasses landskapet på en slik måte at særegne trekk i landskapet ikke forringes. Det skal tas særlig hensyn til utsyn, silhuett, svaberg og viktige landskapselementer. Områder registrert med nasjonalt viktig biologisk mangfold/ Nasjonalt viktige naturtyper i Frøya kommune. Truede arter er sikret gjennom etablering av buffersoner. Tiltak i disse områdene må dokumentere at verdiene ikke forringes. Uttalelse til konkrete tiltak må innhentes fra fylkesmannen.

Av hensyn til Haltens store bevaringsverdi skal det være vanskelig å avvike fra retningslinjene. Tiltak som bryter med retningslinjene over skal legges fram for antikvarisk myndighet.

Fylkesmannen i Trøndelag er forvaltningsmyndighet på Halten jf. Froan naturreservat og landskapsvernområde med tilhørende dyrelivsfredning, innen Froøyene, Frøya kommune, Sør-Trøndelag (FOR-1979-12-14-1).

I alle saker som Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet etter særlov, skal Fylkesmannen godta tiltaket før det kan behandles hos kommunen. I dispensasjonssaker der Fylkesmannen i Trøndelag er høringspartner kan det gis en fells vurdering gjennom svar av høringsbrev.

Tiltaket er ikke i tråd med planformål i vedtatt kommuneplan for Frøya kommune. Videre er tiltaket stridig med vedtatt retningslinjer for ny bebyggelse på Halten, datert 01.05.2011.

En tillatelse til tiltak fordrer en tillatelse fra Fylkesmannen i Trøndelag jf. forskrift for Froan naturreservat jf. FOR-1979-12-14-1, jf. lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63 § 5, § 8 og § 14, jf. §§ 6 og 10 og dispensasjon fra kommuneplanens arealdel bestemmelse pkt. 4.2.2 og pkt 2. c.3. jf. pbl. § 11-8.

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

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

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 planen ved dispensasjon.

Sosiale, økonomiske og helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Avgjørende momenter er om dispensasjonen ikke avklares bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at

spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det nødvendig med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8- 12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true 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 er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er ingen merknader til nabovarsel. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1. Tiltaket er meldt Fylkesmannen i Trøndelag jf. pbl. § 21-5, *den kommunale samordningsplikten*.

	Merknad	Rådmannens vurdering
Fylkesmannen i Trøndelag	Ingen vesentlige merknader	Tatt til orientering
Trøndelag fylkeskommune	Anbefaler at det ikke innvilges dispensasjon som omsøkt.	Tatt til etterretning
Kystverket	Fraråder at det blir gitt dispensasjon for omsøkte tiltak.	Tatt til etterretning

Se vedlegg for fullstendig vurdering.

Halten er omfattet av forskrift for Froan naturreservat jfr. FOR-1979-12-14-1 III.

I landskapsvernområdet er inngrep eller annen virksomhet som kan endre landskapets art eller karakter vesentlig, herunder oppføring av bygninger ikke tillatt jfr. FOR-1979-12-14-1 V.

Det må ta særlig hensyn til hensynene som forskriftene for landskapsvernområdet med dyrelivsfredning i Froan naturreservat. Forvaltningsmyndighet i Froan naturreservat er Fylkesmannen i Trøndelag. Fylkesmannen har i brev av 19.06.2018 ingen merknader ved forskrift for Froan naturreservat jfr. FOR-1979-12-14-1 III. Kommunen anser dette dermed som en godkjennelse av de interessene som Fylkesmannen skal forvalte, og at hensynet bak forskriftene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Tiltaket ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt LNF med spred fritidsbebyggelse jf. pkt. 4.2.2, og 2. c.3. jf. pbl. § 11-8.

Videre skal hensynene til bestemmelsene i retningslinjene for ny bebyggelse på Halten ivaretas. Kommunen er ikke kjent med at det tidligere har stått noen naust der det nå er omsøkt.

Rådmannens vurdering vil ligge i hvilken grad hensynet bak kommuneplanens arealdel og retningslinjene for ny bebyggelse på Halten blir tilsidesatt.

Det tillattes nybygg på tomter/tufter der det tidligere har vært bebyggelse. Kommunen er ikke kjent med at dette er tilfellet i denne saken. Det er i dette formålet tillatt med spredt bebyggelse av bolig og fritidsbolig, men ikke av naust/sjå o.l.

I kommuneplanens arealdel er Halten markert av som LNF-sone med spesielle natur- og kulturminneverdier (hensynssone etter § 11-8 c i plan- og bygningsloven). Innen dette er det tillatt spredt fritidsbebyggelse på Husøya. Hensikten bak LNF-sonen med spesielle natur- og kulturminneverdier er først og fremst å påse at særegne trekk i landskapet ikke forringes. Det skal tas særlig hensyn til utsyn, silhuett, svaber og viktige

lanskapselementer. Videre skal områder av natur- og fritidsinteresse ikke privatiseres og det skal ikke hindre allmenhetens tilgang til områder av allmenn interesse.

Tiltaket som omsøkes er to sjøbuer på felles plattform bygget av tre. Søker opplyser i søknaden at det ønskelig med overdekt inngangsparti mellom byggene, som er avstengt i den ene ende. Søker argumenterer at det er nødvendig med sjøbod for å vedlikeholde båt.

Søker har ikke vurdert hvorvidt vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt eller ei. En vurdering av momenter som nevnes i søknaden må etter det rådmannen vurderer kun tilegnes vekt dersom kommunen kan gi dispensasjon, dersom vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Av hensyn til Haltens store bevaringsverdi skal det være vanskelig å avvike fra retningslinjene for ny bebyggelse på Halten. I dette ligger hensynet først og fremst att man gjennom retningslinjene skal bevare den opprinnelige bebyggelsen på stedet. Det er i retningslinjene pkt. 2 tillatt med nye tiltak, men dette forutsetter at det tidligere har vært bebygd på tomt/tufter.

Retningslinjene legger føringer for at nye bygg skal utformes etter lokalbyggeskikk. Trøndelag fylkeskommune uttalelser i brev av 11.06.2018 at omsøkte sjøhus har stedsfremmed uttrykk, utforming og ikke følger lokal byggeskikk. De kommenterer at materialbruk og overflater ikke er beskrevet.

Området på Halten er ett område som rådmannen vurderer å være av viktig natur- og friluftsinteresse. Det er også veldig avgjørende at det ikke er kjent at det tidligere har vært bebygd på området der det er ønsket oppføring av naust.

Rådmannen stiller seg bak Fylkeskommunen i Trøndelags vurdering; «Fylkeskommunen anbefaler ikke dispensasjon som omsøkt på grunn av at tiltaket ikke følger opp til retningslinjer som sier at nybygg skal skje på tidligere hustufter vist på kartet fra 1920. Det har så langt vi kjenner til ikke stått bygg på omsøkte areal. Omsøkte sjøhus har stedsfremmed uttrykk, utforming og følger ikke lokal byggeskikk. Materialbruk og overflater ikke beskrevet.»

Etter en faglig vurdering har rådmannen vurdert at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt.

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon som omsøkt, da forutsetningene om kommunen kan gi dispensasjon ikke er tilstede jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

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 det søkes dispensasjon fra.

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

Konklusjon

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

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
08.11.2018	18/1168	164/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Andreas Kvingedal	GNR 30/47	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
164/18	Hovedutvalg for forvaltning	08.11.2018

GNR 30 BNR 47 BYGGESAK

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon som omsøkt. Vilklårene jf. pbl. § 19-2 er oppfylt.

Det settes som vilkår at det skal utarbeides en situasjonsplan med alternativ adkomst til naustområdet, før det kan gis igangsettingstilattelse.

Tiltaket må igangsettes innen 3 år etter vedtaksdato, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, mottatt 04.05.2018
2. Situasjonsplan, målestokk 1:200
3. Situasjonsplan, målestokk 1:500
4. Skisser, målestokk 1:100
5. Kartusnitt KPA
6. Uttalelse Fylkesmannen i Trøndelag
7. Uttalelse Trøndelag Fylkeskommune
8. Ortofoto, målestokk 1:1500

Saksopplysninger:

Kystplan AS er engassjert av Stømylia AS for å bistå i forbindelse med søknad om dispensasjon. Søknaden gjelder tiltak på eiendommen gnr. 30, bnr. 47 på ved Nessa-kaia.

Det er ønskelig med en utvidelse av eksisterende lagerhall, og det søkes i den forbindelse dispensasjon fra reguleringsplanen for Nesset Industriområde samt plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av tiltak i strandsonen.

Rådmannen opplyser om at det foregår reguleringsarbeid i området, i form av revidering av nordligste del av reguleringsplanen. Revideringen av reguleringsplan har en avgrensning som tilstøter omsøkt tiltak.

Rettslig utgangspunkt:

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

Det aktuelle området er i reguleringsplanen for Nesset industriområde (plabnid: 1620200404) regulert til boligutbygging, veg og industri. Tiltaket er i strid med avsatt område for boligutbygging og veg, jf. §§ 3 & 4. Totalt bebygd areal vil med omsøkt tiltak overskride maksimalt overbygd grunnflate på 700m² for område Industri2 jf. § 3- *områder for industri/næring*, pkt. 2.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrense mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8.

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

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene, 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.

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.

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

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

Rådmannens vurdering

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1. Det er ingen avgjørende merknader i saken.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. En vurdering om kommunen kan gi dispensasjon fordrer at begge vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt. Rådmannen vil først gjøre en vurdering om hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

Reguleringsplanen for Nettet industriområde:

- § 1, ledd nr. 1 - Planformål vei
- § 1, ledd nr. 3 - Planformål bolig
- § 3- områder for industri/næring, pkt. 2. - Tillatt overbygd grunnflate på 700m2

Plan- og bygningsloven:

- § 1-8 – Dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag

Formålet med å regulere områder for bolig og boligutbygging er å sikre arealer for videre utbygging og utvikling.

Slik som eiendomsgrensene ligger i dag, og arealdisponering i reguleringsplan er vedtatt vil det ikke være mulig å utnytte det aktuelle området til bolig. Ubebygde parseller er lang og smal – og er ikke egnet til boligbygging.

Formålet med regulert vei er å sikre adkomst til område regulert til naust, langs sjø på gnr. 30, bnr. 49, gnr. 30, bnr. 46, gnr. 29, bnr. 9 og bnr. 29, bnr. 110. Dersom det gis dispensasjon mister man adgangen til naustområdet, da det i plan ikke er regulert en alternativ tilkomst.

Det er i omsøkt området satt en maksimal utnyttelse på overbygd grunnflate for Industri 2. Formålet med dette er å sikre en hensiktsmessig og kontrollert utbygging av industriområdet. Dette har sammenheng med avgrensningen til formålet som er regulert til industri.

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, jmf. § 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 er i dag allerede bebygget og brukt til utendørs lagring av diverse i tilknytning til industri. Området er ikke kjent som et viktig natur- og fritidsområde, og rådmannen vurderer at området ikke vil bli ytterligere privatisert enn det som er tilfellet i dag.

Det er av rådmannens vurdering at en utbygging som omsøkt vil tilsidesette hensynene som er gitt i vedtatt reguleringsplan. En reguleringsplan skal sikre nødvendig areal samt en kontrollert utbygging sett i ett langsiktig perspektiv. Dersom tiltaket oppføres vil det ikke være mulig å gjennomføre vedtatt adkomstvei til naustområde, og i den grad det ikke finnes eller vist til alternativ adkomst til området, vurderer rådmannen at hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt.

For å ivareta de intensjonene bak reguleringsplanen, og for at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke skal bli *vesentlig tilsidesatt*, settes det vilkår for dispensasjonsvedtaket at det skal utarbeides en situasjonsplan som viser alternativ adkomst til naustområde, før det kan gis igangsettingstilatelse i byggesaken.

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.

Rådmannen vurderer at det er en fordel at man får utvide, slik at næringen kan fortsette utviklingen. Dette er viktig for samfunnet, og er med på å sikre arbeidsplasser. Rådmannen mener fordelene for å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt. For å ivareta de intensjonene bak reguleringsplanen, og for at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke skal bli *vesentlig tilsidesatt*, settes det vilkår for dispensasjonsvedtaket at det skal utarbeides en situasjonsplan som viser alternativ adkomst til naustområde, før det kan gis igangsettingstilatelse i byggesaken.

Vilkårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
08.11.2018	18/1792	165/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 42/22	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
165/18	Hovedutvalg for forvaltning	08.11.2018

GNR 42 BNR 22 BYGGESAK

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, for tilbygg på eksisterende bolig på gnr. 42, bnr. 22, som omsøkt. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad mottatt 13.08.2018
2. Skisse/situasjonsplan
3. Kart med visning av tiltak, målestokk 1:3500

Saksopplysninger:

Hjemmelshaver av gnr. 42, bnr. 22 søker om dispensasjon for oppføring av tilbygg på eksisterende bolig. Tilbygget skal brukes av hjemmelshaver og vil bli en egen boenhet. Tilbygget vil ha en total størrelse på 80 m², fordelt over to plan.

Tiltaket ligger i ett LNF-område og i strandsonen innenfor 100-metersbeltet fra sjø. Tiltakshaver søker derfor dispensasjon fra henholdsvis kommuneplanens bestemmelse pkt. 4.4.1 og plan- og bygningsloven § 1-8.

Rettslig utgangspunkt:

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

Det aktuelle området er i kommuneplanen arealdel avsatt til LNF-område jf. pkt. 4.4.1. Det er i dette området tillatt med tiltak i tilknytting til stedbunden næring. Hensynet bak bestemmelsen er først og fremst å forvalte areal avsatt til stedbunden næring. Det skal i disse områdene ta særlig hensyn til natur- og fritidsinteresser. Videre skal ikke tiltak være til hinder for allmenhetens tilgang til områder av allmenn interesse. Kommunen skal forvalte arealbruken på en bærekraftig og hensiktsmessig måte. Bruk av areal skal alltid sees i ett langsiktig perspektiv og med tanke på fremtidige generasjoner.

Kommuneplanens arealdel pkt. 4.1.1 tillater utbygging på eksisterende bolig i områder avsatt til LNF-områdene. Tillatt størrelse på tilbygg inntil 90 m². Med en størrelse på 80 m², er dette godt

innenfor. Rådmannen vurderer at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser pkt. 4.1.1, og at en dispensasjonsbehandling fra denne bestemmelsen ikke er nødvendig.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrense mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8.

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. Vilråårene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilråårene 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 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.

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

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

Rådmannens vurdering

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1. Det er ingen avgjørende merknader i saken.

Det er flere boliger i området som er omsøkt. Det er mellom tiltaket og sjø en fylkesvei. Det er innhentet tillatelse fra Statens vegvesen.

Det er en forutsetning at tiltaket ikke skaper en privatisering av områder som er av natur- og friluftinteresse. Utvidelse skal skje fra eksisterende bolig, i ett område som er allerede bebygd. Tatt dagens situasjon i betraktning vurderer rådmannen at ett tilbygg på eksisterende bolig ikke vil

bidra til noe ytterligere privatisering, og området som tilbygget gjelder er innmark, og ikke av natur- og friluftsinteresse. Videre vurderer rådmannen at tiltaket ikke vil påvirke bruken av områdene ved sjø, all den tid det går en fylkesvei mellom tiltaket og sjøen. Dermed vil ikke tiltaket påvirke de hensynene som det søkes dispensasjon fra, i særlig grad.

Rådmannens faglige vurdering er at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, og lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Søker skriver i søknaden *«at området er, slik det framkommer av kommunens planer, ikke et område som skal bebygges. Men på kartet vil en se fire hus og en hytte og i tillegg ridesenteret på gården til Joakim Teigås innenfor en radius på få hundre meter.*

Med andre ord, ei lita grend her fra før.

Naboene vil i liten grad få ulemper med at vi bygger på det eksisterende huset. Tilgangen til de andre eiendommene blir som før. Heller ikke allmenheten vil på noen måte bli berørt.»

Og:

«Det nåværende huset ligger omtrent 25 meter fra flomålet, adskilt fra sjøen av fylkesvei 438. Et tilbygg vil innebære en avstand på ca. 20 meter. Vi kan vanskelig se at vårt tilbygg vil influere på intensjonene i strandsonevernet.

Om det er et poeng så kan det nevnes at et fjøs, som lå 4-5 meter fra sjøen, måtte rives da veien nedenfor huset ble bygd.

Vi «begynner å dra på årene». Tankene er at vår datter, med samboer og barn, skal flytte inn i huset og at vi skal bo i det nye tilbygget. På den måten kan vi yte og få hjelp ved behov.

Konsekvensen av at vi får tillatelse til å bygge og flytte inn i et nytt lite tilbygg er altså en mer tilpasset bolig for oss eldre og at hovedhuset er bebodd.»

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 skal gjøres konkrete vurderinger i forhold til momenter som er avgjørende i forhold til en vurdering av vekting av fordeler og ulemper.

Personlige forhold som at det er en fordel at familiemedlemmer skal flytte inn i eksisterende bolig, skal i grunn ikke tillegges mye vekt.

Tiltaket ligger avskilt fra strandsonen med fylkesvei imellom, rådmannen vurderer derfor at ett tilbygg ikke vil påvirke bruken av de sjønære områdene i noen grad, og kan ikke se at tiltaket vil medbringe noen ulemper.

Tilbygget vil gjøre boligen mer funksjonelt. Det nye tilbygget skal utformes etter dagens standard, og bruken av tilbygget vil være mer tilrettelagt enn i eksisterende del. Rådmannen mener at det er en fordel at man kan tilrettelegge for en mer funksjonell bruk av bolig.

Rådmannen har, etter en samlet vurdering, konkludert med at fordelene med å dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjon

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

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
08.11.2018	18/1509	166/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Andreas Kvingedal	GNR 21/257	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
166/18	Hovedutvalg for forvaltning	08.11.2018

GNR 21 BNR 257 BYGGESAK

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for gnr. 21, bnr. 257 som omsøkt.

Vedtaket har en gyldighet på 3 år, dersom tiltaket ikke er igangsatt innen fristen frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

Saksopplysninger:

Hedalm Anebyhus AS, heretter omtalt som søker, søker på vegne av Skagan Utvikling AS, heretter omtalt som tiltakshaver, dispensasjon for oppføring av firemannsbolig på eiendom gnr. 21, bnr. 257.

Det søkes dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelser §§ 3.1 og 6.5.

Kommunestyret egengodkjente den 27.09.2018, i sak 121/18 ny kommunedelplan for Sistranda med planbeskrivelse, datert 07.09.18, planbestemmelser, datert 06.09.18, plankart, datert 10.09.18 og konsekvensutredning og ROS-analyse, datert 07.09.18.

Søknad skal etter vedtak om egengodkjenning behandles etter ny kommunedelplan for Sistranda. De bestemmelsene som er omsøkt i søknaden erstattes med pkt. 1.2 og pkt. 4.1.

Rettslig utgangspunkt:

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

Det er krav om reguleringsplan før tiltak jf. kommunedelplanens bestemmelser pkt. 1.2 jf. pbl. § 11-9. pkt. 1. Dette gjelder tiltak, der tiltaket tilsvarer en utbygging mer enn to boenheter. Formålet med denne bestemmelsen er å sikre en kontrollert utbygging i utbyggingsområdene. En utbygging og utvikling av områder skal sees i ett langsiktig perspektiv og skje på en bærekraftig måte.

Det skal i utvikling av områder tas hensyn til nåværende og fremtidige generasjoner.

Der annet ikke er gitt, gjelder kommunedelplanen for Sistranda. Dersom ikke annet er angitt gjelder at for fremtidig bebyggelse tillates det en maksimum utnyttelse på 40% BYA.

Tiltaket er innenfor det som tillattes i ny kommunedelplan, og det trengs derfor ikke dispensasjonsbehandles fra denne.

Planstrategi for Frøya kommune, vedtatt i 2012, peker på at kommunedelplan for Sistranda bør revideres i 2012/2013. Formannskapet vedtok i møte 14.10.14 å starte arbeidet med revidering av kommunedelplan for Sistranda. Gjeldende kommunedelplan ble vedtatt 25.06.09.

Rådmannen har opprettet en arbeidsgruppe som har fulgt planarbeidet. Gruppen har bestått av:

- Kommuneplanlegger (Jon Birger Johnsen/Kristin Strømskag)
- Virksomhetsleder Teknisk (Sigrid Hansen/ Andreas Kvingedal)
- Arealplanlegger (Jogeir Mikalsen/ Silje Meslo Lien/Stian Aspaas Haugen)
- Virksomhetsleder Kultur og næring (Maciej Karpinski/Marit Norborg)
- Folkehelsekoordinator (Kristin Strømskag)
- Seniorrådgiver (Andreas Kvingedal)
- Næringsrådgiver (Hjørdis Årvik Smalø)
- Bolig- og tilflyttingskoordinator (Mattis Aune)

Kommuneplanens arealdel har hjemmel i Plan og bygningsloven (PBL) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr. 71.)

Den rettskraftige delen av planen består av plankart med tilhørende bestemmelser. Den juridiske virkningen framgår av PBL § 11-6. Virkningen er at det ikke er tillatt med nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som er i strid med plankart med bestemmelser:

- Plankartet viser hvor det er tillatt med utbygging – og til hvilket formål.
- Bestemmelsene utdyper plankartet og beskriver hva som må detaljplanlegges videre, hva som må være oppfylt før en plan- eller byggesak kan avgjøres og under hvilke rammer utbygging og videre planlegging kan skje.

Planbeskrivelsen utdyper planens juridiske virkning og redegjør for forholdet til vedtatte reguleringsplaner (oversikt over disse følger som vedlegg). Videre har den en kort beskrivelse av endringene i forhold til kommunedelplanen fra 2009. Ny kommunedelplan skal erstatte kommunedelplan fra 2009.

Sistranda har vært og er i rask utvikling og det er knyttet mange interesser til arealbruken. Gjennom planarbeidet skal de ulike interessene komme fram og belyses, avveininger skal foretas for å komme fram til gode og helhetlige beslutninger om arealbruken. Det er utarbeidet konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som grunnlag for å vurdere endringer i planen. KU og ROS følger planen i ett samla dokument.

Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dersom hensynene bak

bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.

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

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

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

Rådmannens vurdering

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

Tiltaket ligger i ett område som er avsatt til boligbygging. Tiltaket ligger på østsiden av Øverveien og ikke i den mest konsentrerte delen av Midtsian. Tiltaket grenser eiendommer som er allerede utbygd, eller som har fått tillatelse til utbygging. Det er av rådmannens vurdering at tiltaket ikke vil bidra til noe ukontrollert utbygging, og at tiltaket ikke vil 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.

Tiltaket vil være i samsvar med kommunens ønske om urbanisering og videreutvikling av området. En utbygging vil være med på å gjøre dette. Det er også en fordel at det utbygges, da det er etterspørsel etter denne type boenheter i området.

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

Rådmannens tilrådning

Med bakgrunn i det ovenstående tilrår rådmannen at søker gis dispensasjon fra bestemmelsen som omsøkt, og vedtaket begrunnes med at hensynet bak bestemmelsen i pbl. § 19-2 ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
08.11.2018	18/3056	167/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Siv-Tove Skarshaug	033	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
167/18	Hovedutvalg for forvaltning	08.11.2018

ORIENTERING/SPØRRERUNDE

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug
Arkivsaksnr.: 18/3054

Arkiv: 033

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 11.10.18

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 11.10.18 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 11.10.18

FRØYA KOMMUNE

MØTEPROTOKOLL

Hovedutvalg for forvaltning:

Møtested: Kommunestyresalen	Møtedato: 11.10.2018	Møtetid: 09:00 - 10:20	Av utvalgets medlemmer møtte 4 av 7
Fra og med sak:	148/18		
Til og med sak:	156/18		

Faste representanter i Hovedutvalg for forvaltning i perioden 2015 – 2019

<u>Ap, Sv:</u> Gunn Heidi Hallaren, leder (Ap) Geir Egil Meland, nestleder (Ap) Ann Kristin Kristoffersen (Ap) Ola Vie (Sv)	<u>Frp, V, Sp og H:</u> Halgeir Arild Hammer (V) Terje Grytvik (Frp) Remy Strømskag (H)
--	---

Faste representanter med forfall:

<u>Ap, Sv:</u> Geir Egil Meland Ola Vie	<u>Frp, V, Sp og H:</u> Remy Strømskag
--	--

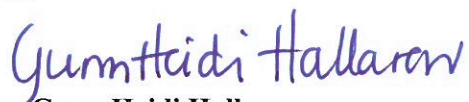
Vararepresentanter som møtte:

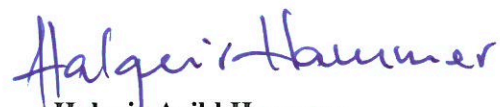
<u>Ap, Sv:</u> Ingen	<u>Frp, V, Sp og H:</u> Ingen
--------------------------------	---

Merknader:

1. Innkalling til møte med saksliste ble enstemmig godkjent.
2. Ann Kristin Kristoffersen ble enstemmig valgt som settenestleder.

Underskrift:


Gunn Heidi Hallaren
Leder


Halgeir Arild Hammer
Protokollunderskriver


Siv-Tove Skarshaug
Sekretær

HOVEDUTSKRIFT

Utvalg: Hovedutvalg for forvaltning
Møtedato: 11.10.2018

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
148/18	18/2833 GODKJENNEING AV PROTOKOLL FRA MØTE 20.09.18
149/18	18/2587 RAPPORT VEDR. UTFØRT SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER - AUGUST 2018
150/18	17/3401 GNR 48 BNR 2 KLAGE - DISPENSASJON FOR UTLEGGING AV FLYTEBRYGGE
151/18	16/3096 DETALJREGULERINGSPLANSPLAN- UTTIAN PANORAMA GNR 26 BNR 6
152/18	18/1100 GNR 1 BNR 92 DELINGSSAK
153/18	18/1322 GNR 55 BNR 71 DELINGSSAK
154/18	18/1890 GNR 48 BNR 3 BYGGESAK
155/18	18/2627 FASTSETTING AV BETALINGSSATSER OG GEBYRREGULATIV I FRØYA KOMMUNE FOR 2019
156/18	18/2834 ORIENTERING/SPØRRERUNDE

148/18

GODKJENNEING AV PROTOKOLL FRA MØTE 20.09.18

Vedtak:

Protokoll fra møte 20.09.18 godkjennes som framlagt med endring i sak 147/18.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 20.09.18 godkjennes som framlagt.

149/18

RAPPORT VEDR. UTFØRT SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER - AUGUST 2018

Vedtak:

Rapport fra Nordfjeldske kontroll AS datert 03.09.18 tas til orientering.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Rapport fra Nordfjeldske kontroll AS datert 03.09.18 tas til orientering.

150/18

GNR 48 BNR 2 KLAGE - DISPENSASJON FOR UTLEGGING AV FLYTEBRYGGE

Vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtaket fra møtet i hovedutvalg for forvaltning 19.04.18 opprettholdes, og saken sendes videre til fylkesmannen for endelig avgjørelse. Klagen inneholder ikke nye momenter av betydning for saken.
3. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 annet ledd. Fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene da tiltaket vil kunne gi grunnlag for økt næringsvirksomhet. Vedtaket begrunnes med at hensynene i bestemmelsen ikke tilsidesetter formålet det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Enstemmig.

Hovedutvalg for forvaltnings behandling i møte 11.10.18:

Følgende omforente forslag til vedtak ble fremmet:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtaket fra møtet i hovedutvalg for forvaltning 19.04.18 opprettholdes, og saken sendes videre til fylkesmannen for endelig avgjørelse. Klagen inneholder ikke nye momenter av betydning for saken.
3. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 annet ledd. Fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene da tiltaket vil kunne gi grunnlag for økt næringsvirksomhet. Vedtaket begrunnes med at hensynene i bestemmelsen ikke tilsidesetter formålet det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas til følge.
2. Søknad om dispensasjon for utlegg av flytebrygge på eiendommen gnr. 48 bnr. 2 avslås.
3. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og begrunnes med at vilkårene for dispensasjon ikke anses for å være oppfylt.

151/18

DETALJREGULERINGSPLANSPLAN- UTTIAN PANORAMA GNR 26 BNR 6

Vedtak:

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

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

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

152/18

GNR 1 BNR 92 DELINGSSAK

Vedtak:

Det gis dispensasjon for gnr. 1, bnr. 92, for riving og oppføring av bolig som omsøkt.

Dersom tiltaket ikke er igangsatt 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for gnr. 1, bnr. 92, for riving og oppføring av bolig som omsøkt.

Dersom tiltaket ikke er igangsatt 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

153/18

GNR 55 BNR 71 DELINGSSAK

Vedtak:

Det gis dispensasjon for fradeling av gnr. 55, bnr. 1 og 26 som omsøkt. Fradelt parsell skal sammenslås med gnr. 55, bnr. 71. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt.

Det gis ikke dispensasjon for oppføring av naust i LNF-område og innenfor 100-metersbeltet, som omsøkt. Dette begrunnes med at vilkårene for å få dispensasjon ikke er oppfylt.

Er ikke tiltaket igangsatt 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for fradeling av gnr. 55, bnr. 1 og 26 som omsøkt. Fradelt parsell skal sammenslås med gnr. 55, bnr. 71. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt.

Det gis ikke dispensasjon for oppføring av naust i LNF-område og innenfor 100-metersbeltet, som omsøkt. Dette begrunnes med at vilkårene for å få dispensasjon ikke er oppfylt.

Er ikke tiltaket igangsatt 3 år etter vedtaksdato frafaller dispensasjonsvedtaket.

154/18

GNR 48 BNR 3 BYGGESAK

Vedtak:

Saken sendes til høring hos sektormyndigheter, da vi i utgangspunktet er positive til søknaden.

Enstemmig.

Hovedutvalg for forvaltnings behandling i møte 11.10.18:

Følgende omforente forslag til vedtak ble fremmet:

Saken sendes til høring hos sektormyndigheter, da vi i utgangspunktet er positive til søknaden.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon for utvidelse av småbåthavn på gnr. 48, bnr. 3, som omsøkt. Vilåårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

155/18

FASTSETTING AV BETALINGSSATSER OG GEBYRREGULATIV I FRØYA KOMMUNE FOR 2019

Vedtak:

1. Rådmannens forslag til avgifter, gebyrer og betalingssatser vedtas slik det fremgår av vedlagte betalingssatser og gebyrregulativ for tjenester i Frøya kommune for 2019.

2. Det foreslåå følgende betalingssatser og gebyrer for 2019.

- Betalingssatser per måned for barnehageplass fastsettes lik maksimalsats i statsbudsjett vedtatt av Stortinget.
- Foreldrebetaling for kost i barnehagen økes med 2,6 %.
- Pris for kjøp av enkeltdager i barnehage økes med 2,6 %.
- Ordningen med søskenmoderasjon i barnehagen endres ikke.
- Betalingssatser for plass i skolefritidsordningen økes med 2,6 %.
- Søskenmoderasjon i SFO endres i henhold til revidert utgave av vedtekter for SFO vedtatt i KST 03.05.2018 i sak 51/18.
- Kostpris på Sistranda skole (skolekantine) økes med 2,6 %.
- Pris på kjøp av middag fra Frøya sykehjem og matombringning økes med 2,6 %. Emballasje er inkludert.
- Elevavgift i kulturskolen økes med 2,6 %.
- Priser på undervisning i kulturskolen og materialavgifter økes med 2,6 %.
- Egenandel for trygghetsalarm økes med 2,6 %.
- Erstatningssater ved Frøya bibliotek økes med 2,6 %.
- Billettpriser ved Frøya kino økes fra kr 88 til kr 90 for barn og fra kr 129 til kr 130 for voksen.
- Utleie Frøyahallen/møterom/amfi økes med 2,6 %.
- Utleie basishall økes med 2,6 %.
- Utleie svømmehall økes med 2,6 %.
- Utleiesatser for rom, utstyr og personell ved Frøya kulturhus- og kompetansesenter økes med 2,6 %.
- Satser for vederlag og egenbetaling for kommunale helse- og omsorgtjenester endres i henhold til satser som fremkommer i statsbudsjett for 2019.

3. Gebyrregulativet for byggesak, fradeling, oppmåling, reguleringssak, landbruk, vann, avløp, slam, feiing, brannvern, tilsyn med fyringsanlegg, renovasjon og kai/havner i Frøya kommune i 2019 får en generell avgiftøkning og endring i betalingssatser på 2,6 % med følgende unntak:

- Nye gebyrsatser og forskrift for vann og avløp ble vedtatt i KST i sak 126/18 og gjøres gjeldende fra 01.01.2019.
- Nye forskrifter for forvaltning, tilsyn og kontroll i henhold til forurensningsloven vil bli tatt inn i revidert gebyrregulativ i 2019.
- Gebyr for branntilsyn/feiing og tilsyn med fyringsanlegg endres i henhold til interkommunal samarbeidsavtale.
- Renovasjons- og slamgebyr for et normalabonnement for husholdninger og fritidsboliger endres i henhold til vedtak i forstanderskapsmøte i Hamos høsten 2018.
- For landbruksseksjonen blir gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker regulert i forskrift om gebyr for konsesjonsbehandling.

- Kommunal husleie reguleres i henhold til Lov om husleieavtaler § 4.2. og følger økning i konsumprisindeks for 2019.
 - Fellingsavgift for hjort fastsettes i statsbudsjett for 2018.
4. Forslag til betalingssatser og gebyrregulativ for tjenester i Frøya kommune for 2019 legges ut på høring etter behandling i hovedutvalgene.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Rådmannens forslag til avgifter, gebyrer og betalingssatser vedtas slik det fremgår av vedlagte betalingssatser og gebyrregulativ for tjenester i Frøya kommune for 2019.
2. Det foreslås følgende betalingssatser og gebyrer for 2019.
 - Betalingssatser per måned for barnehageplass fastsettes lik maksimalsats i statsbudsjett vedtatt av Stortinget.
 - Foreldrebetaling for kost i barnehagen økes med 2,6 %.
 - Pris for kjøp av enkeltdager i barnehage økes med 2,6 %.
 - Ordningen med søskenmoderasjon i barnehagen endres ikke.
 - Betalingssatser for plass i skolefritidsordningen økes med 2,6 %.
 - Søskenmoderasjon i SFO endres i henhold til revidert utgave av vedtekter for SFO vedtatt i KST 03.05.2018 i sak 51/18.
 - Kostpris på Sistranda skole (skolekantine) økes med 2,6 %.
 - Pris på kjøp av middag fra Frøya sykehjem og matombringing økes med 2,6 %. Emballasje er inkludert.
 - Elevavgift i kulturskolen økes med 2,6 %.
 - Priser på undervisning i kulturskolen og materialavgifter økes med 2,6 %.
 - Egenandel for trygghetsalarm økes med 2,6 %.
 - Erstatningssater ved Frøya bibliotek økes med 2,6 %.
 - Billettpriser ved Frøya kino økes fra kr 88 til kr 90 for barn og fra kr 129 til kr 130 for voksen.
 - Utleie Frøyahallen/møterom/amfi økes med 2,6 %.
 - Utleie basishall økes med 2,6 %.
 - Utleie svømmehall økes med 2,6 %.
 - Utleiesatser for rom, utstyr og personell ved Frøya kulturhus- og kompetansesenter økes med 2,6 %.
 - Satser for vederlag og egenbetaling for kommunale helse- og omsorgstjenester endres i henhold til satser som fremkommer i statsbudsjett for 2019.
3. Gebyrregulativet for byggesak, fradeling, oppmåling, reguleringssak, landbruk, vann, avløp, slam, feiing, brannvern, tilsyn med fyringsanlegg, renovasjon og kai/havner i Frøya kommune i 2019 får en generell avgiftsøkning og endring i betalingssatser på 2,6 % med følgende unntak:
 - Nye gebyrsatser og forskrift for vann og avløp ble vedtatt i KST i sak 126/18 og gjøres gjeldende fra 01.01.2019.
 - Nye forskrifter for forvaltning, tilsyn og kontroll i henhold til forurensningsloven vil bli tatt inn i revidert gebyrregulativ i 2019.
 - Gebyr for branntilsyn/feiing og tilsyn med fyringsanlegg endres i henhold til interkommunal samarbeidsavtale.
 - Renovasjons- og slamgebyr for et normalabonnement for husholdninger og fritidsboliger endres i henhold til vedtak i forstanderskapsmøte i Hamos høsten 2018.
 - For landbruksseksjonen blir gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker regulert i forskrift om gebyr for konsesjonsbehandling.
 - Kommunal husleie reguleres i henhold til Lov om husleieavtaler § 4.2. og følger økning i konsumprisindeks for 2019.
 - Fellingsavgift for hjort fastsettes i statsbudsjett for 2018.

4. Forslag til betalingssatser og gebyrregulativ for tjenester i Frøya kommune for 2019 legges ut på høring i etter behandling hovedutvalgene.

156/18

ORIENTERING/SPØRRERUNDE

Se vedlegg.



Frøya kommune
Postboks 152
7261 SISTRANDA

Vår dato: 30.09.2018
Vår ref.: 2018/10753

Deres dato: 09.05.2018
Deres ref.: 16/2625

Klagebehandling - klage - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel – oppføring av fritidsbolig - Strømøya - Frøya 42/12

Saken gjelder klage på kommunens vedtak om å gi dispensasjon til oppføring av fritidsbolig på Strømøya, Frøya. Fylkesmannen har kommet til at kommunens dispensasjonsvurdering ikke tilfredsstiller det som kreves av en dispensasjonsvurdering, jf plan – og bygningsloven (pbl) § 19-2 annet ledd og forvaltningsloven (fvl) § 25. på bakgrunn av dette opphever Fylkesmannen kommunens vedtak om å gi dispensasjon.

Sakens gang

Monica Kanne søkte 28. november 2016 om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på eiendom gnr/bnr 42/12 på Strømøya. I nabovarsel har søker i beskrivelse av hva nabovarselet gjelder, vist til at det søkes om fradeling av tomt fra eiendom gnr/bnr 42/12, bygging av hytte og videreføring av gårdsvei. Fylkesmannen fant sammenheng mellom søknad/nabovarsel og kommunens behandling noe uklar. På forespørsel har saksbehandler i kommunen opplyst til Fylkesmannen at kommunen har behandlet saken som om det gjelder kun oppføring av fritidsbolig. Det faktum at det flere steder i saksframlegg vises til søknad om fradeling i tillegg til oppføring av fritidsbolig, er kommunen noe usikker på og anfører at det nok skyldes en glipp i systemet. Fylkesmannen finner ikke grunn til å problematisere dette forhold ytterligere da vedtaket oppheves av andre grunner. Det presiseres imidlertid at det klart skal gå fram hvilke tiltak det er søkt om og som faktisk behandles.

Hovedutvalg for forvaltning behandlet Kannes søknad i møte 9. februar 2017, sak 15/17. Hovedutvalget «vedtok» å innvilge dispensasjon. Da rådmannens innstilling var å gi avslag på dispensasjonssøknaden og statlige og regionale myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, ikke på forhånd var gitt anledning til å uttale seg, ble saken stoppet. Dette er korrekt prosedyre og en annen fremgangsmåte ville ført til at vedtaket ble beheftet med saksbehandlingsfeil. Søker ble orientert om «vedtaket» og i oversendelse informert om at søknaden ikke var ferdigbehandlet. Søknaden ble så

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer
fmlpost@fylkesmannen.no

Besøksadresse:
Steinkjer: Strandveien 38
Trondheim: Prinsensgt 1
www.fylkesmannen.no/trondelag

Telefon:
74 16 80 00
Org.nr.:
974 764 350

Saksbehandler:
Anna Carina Handberg
Telefon:

forelagt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune i etterkant av «vedtaket» for å oppfylle loves krav om høring i pbl § 19-1. Fylkesmannen frarådet kommunen å gi dispensasjon i brev av 21. mars 2017. Fylkeskommunen hadde merknader angående plassering og utforming av omsøkte fritidsbolig, men for øvrig ingen innvendinger til søknaden.

Saken ble behandlet på nytt av Hovedutvalg for forvaltning i møte 20. april 2017, sak 37/17. Utvalget avsto da søknaden om dispensasjon. Først på dette tidspunktet fattet kommunen et reelt vedtak.

Monica Kanne klaget på avslaget ved brev av 19. mai 2017.

Klagen ble behandlet av Hovedutvalg for forvaltning i møte 15. februar 2018, sak 12/18. Klagen ble tatt til følge, dispensasjon ble innvilget og «vedtak» fra 9. februar 2017, sak 15/17 ble stadfestet. Fylkesmannen finner grunn til å kommentere kommunens henvisning til vedtak av 9. februar 2017. Kommunen kan ikke stadfeste et vedtak som i realiteten ikke ble sluttført med et positivt utfall. Fylkesmannen legger imidlertid til grunn at kommunen har tatt klagen til følge, og gir dispensasjon som omsøkt.

Vedtaket av 15. februar 2018 ble påklaget av Anita Westad i epost til fylkesmannen i Trøndelag 23. februar 2018. Klagen ble sendt Frøya kommune i epost 15. mars 2018. Monica Kanne ble gitt frist til å komme med eventuelle merknader til klage, slike merknader ble avgitt i brev av 4. mai 2018.

Hovedutvalg for forvaltning behandlet klagen i møte 8. mai 2018, sak 74/18. Klagen fra Anita Westad ble ikke tatt til følge. Vedtak fra Frøya kommune ved Hovedutvalg forvaltning av 9. februar 2017, sak 15/17 ble stadfestet, og dispensasjon dermed innvilget. Også her viser kommunen til vedtak av 9. februar 2017, og stadfester dette. Som allerede nevnt, blir det feil å stadfeste et vedtak som ikke ble sluttført i en positiv form. Fylkesmannen legger til grunn at kommunen ikke tok klagen til følge, og i realiteten opprettholder dispensasjonen som ble gitt i vedtak 15. februar 2018.

Saken ble oversendt Fylkesmannen i Trøndelag som klageinstans i brev av 9. mai 2018.

Klagen

Klager opplyser å ha blitt kjent med saken gjennom media. Klager anfører å være sterkt imot at kommunen gir tillatelse til oppføring av omsøkt hytte. Begrunnelse er at det er tale om et LNF-område og er innenfor 100-meters belte. Det befinner seg høyst sannsynlig gamle kulturminner på stedet.

Klager mistenker at målet med hytte er utleie, dette da søker tidligere har eid to hus i samme område som har vært utleid utallige ganger. Videre anfører klager at klagen fra Monica Kanne over avslag på søknad om dispensasjon virker begrunnet med at en nabo har fått medhold i å sette opp en kårbolig. Klager er av den oppfatning av at dette er noe helt annet enn oppføring av hytten.

Klager viser videre til at hun kjøpte sitt hus på grunn av at det ligger i et verdifullt LNF-område. Oppføring av hytte vil forringe verdi på boliger i området både økonomisk og som ferdselsområde i natur. Avslutningsvis anføres at Monica Kanne nok er helt innforstått med lovverket her og kunne ha beholdt et av husene til hytte.

Fylkesmannen viser videre til klagen i sin helhet.

Fylkesmannen bemerker:

Fylkesmannens kompetanse som klageinstans

Forvaltningsloven (fvl) § 34 danner det rettslige utgangspunktet for Fylkesmannens kompetanse i klagesaker. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Fylkesmannen skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Der Fylkesmannen er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune skal det legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Fylkesmannen kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Planstatus og rettslig utgangspunkt

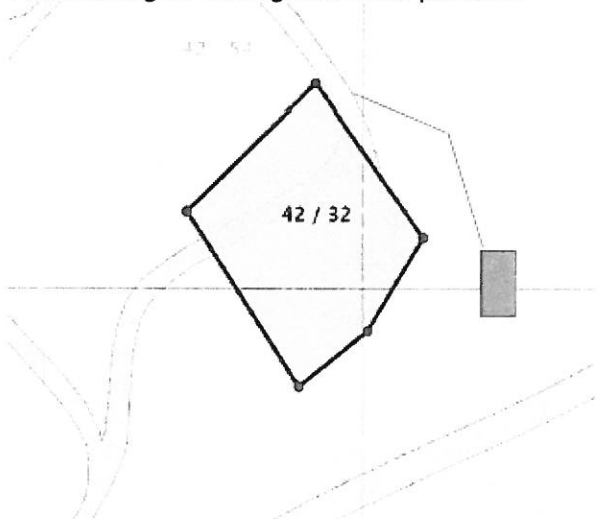
I samsvar med pbl § 11-6 fastsetter kommuneplanens arealdel fremtidig arealbruk for området og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i pbl § 11-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser.

Omsøkte tiltak ligger i et område som i kommuneplanens arealdel (ikrft. 26.05.2011) er avsatt til LNF-R (landbruk-, natur-, friluft-, og reindriftsformål). Kommuneplanens § 4.4.1 har nærmere bestemmelser knyttet til LNF, nye boliger tillates ikke oppført. Den omsøkte oppføring av fritidsbolig er i strid med kommuneplanen, og er betinget av at det gis dispensasjon.

Ortofoto som viser hvor fritidsboligen er søkt oppført:



Fritidsboligen inntegnet i blått på kart:



Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. I statlige planretningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning, er Frøya kommune vurdert til å være en kommune med utbyggingspress.

Videre ligger den omsøkte fritidsboligen i 100-metersbelet langs sjø, og omfattes dermed av det generelle bygge- og deleforbudet som følger av pbl § 1-8.

Oppføring av fritidsbolig som omsøkt er følgelig betinget av at det i medhold av pbl § 19-2 gis dispensasjon både fra arealformålet i kommuneplanens arealdel og fra bygge- og deleforbudet som framgå av pbl § 1-8.

Etter pbl § 19-2 kan det dispenseres fra bestemmelser i eller i medhold av loven. Dispensasjon kan ikke 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. Begge vilkårene må være oppfylt. Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det følger av fjerde ledd at kommunen ikke bør dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i pbl § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

De ulike planene har vanligvis blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunes øverste organ, kommunestyret. Det skal ikke være kurant å fravike gjeldende plan. 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.

Hensynet bak byggeforbudet i strandsonen er å sikre styring med arealutviklingen i kyst- og strandområdene. Dette har lenge vært en viktig målsetting på grunn av de viktige interesser som knytter seg til disse områdene. Disse interessene, som er av nasjonal verdi, er friluftsinnteresser, naturvern, biologisk mangfold, landskapsinteresser mv.

Vurdering om lovens vilkår for dispensasjon er oppfylt, er ifølge forarbeidene rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken.

Fylkesmannens vurdering

Slik saken står må Fylkesmannen vurdere hvorvidt kommunens vedtak av 15. februar 2018, hvor dispensasjon ble gitt, er gyldig eller ikke.

Vilkårene for dispensasjon fremgår som nevnt av pbl § 19-2 annet ledd. For at det skal kunne gis dispensasjon må begge vilkårene være oppfylt. Det skal klart framgå av begrunnelsen at begge vilkår er identifisert og vurdert.

Dispensasjon gis og begrunnes i dette tilfellet med at søker har tilhørighet til stedet og ønsker å selge en helårsbolig for deretter bygge fritidsbolig på egen eiendom. Fylkesmannen finner ingen støtte for dette utfallet i saksframlegg eller saksprotokoll, og er usikker på om det faktisk er foretatt en vurdering knyttet til de vilkår som stilles i pbl § 19-2. Det framgår ingen konkret vurdering som viser at kommunen mener hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt interesseavveining som viser at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene.

I vedtaket stadfester kommunen vedtak av 9. februar 2017. Som nevnt tidligere er det feil å stadfeste et vedtak som endte med et negativt utfall. Fylkesmannen finner likevel grunn til å se om saksfremlegg og saksprotokoll knyttet til behandling av saken 9. februar 2017 viser en tilstrekkelig dispensasjonsvurdering som begrunner hvorfor dispensasjon kan gis.

Vedtaket av 9. februar 2017 henviser riktignok til pbl § 19-2 og dispensasjonen begrunnes med at ulempene ved å gi dispensasjon anses som vesentlig mindre enn fordelene, og vil ikke tilsidesette hensynene bak planens formålsbestemmelse og hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra. Videre at omsøkte område er søkers eiendom og søker har sterke røtter til området. Det framkommer imidlertid heller ikke her noen konkret vurdering som viser hvorfor kommunen har kommet fram til at dispensasjon kan gis.

Fylkesmannen er etter dette av den oppfatning at kommunens vurdering og begrunnelse ikke tilfredsstiller de krav som stilles når en vurdering av vilkårene i pbl § 19-2 skal foretas, og heller ikke krav til begrunnelse jf. fvl § 25. Vedtaket er mangelfullt begrunnet, dette er en rettsanvendelsesfeil som medfører ugyldighet, jf. prinsippet i fvl § 41. Vedtaket må på bakgrunn av dette oppheves.

Etter å ha opphevet kommunens vedtak, kan Fylkesmannen fatte nytt vedtak i saken. Rådmannens innstilling har hele veien vært å avslå søknaden om dispensasjon fra kommuneplanen. Fylkesmannen finner rådmannens innstilling å bygge på en grundig framstilling av bakgrunn og rettsregler, samt uttalelser fra sektormyndigheter. Fylkesmannen finner det likevel riktig å ikke fatte nytt vedtak i saken, men sende saken tilbake til Frøya kommune for ny behandling.

For ordens skyld presiseres at det er kommunens vedtak av 15. februar 2018 hvor dispensasjon gis, Fylkesmannen opphever. Når saken nå sendes tilbake til kommunen for ny behandling, er det tiltakshavers klage av 15. mai 2018 kommunen på nytt må ta stilling til om skal tas til følge eller ikke.

I den fornyede behandlingen av saken må det komme klart fram hvilke(t) konkret(e) tiltak det er søkt dispensasjon for. Fylkesmannen har i sin klagesaksbehandling etterspurt tegninger av den omsøkte fritidsboligen. Kommunen hadde ingen tegninger ut over situasjonsplan. Ved søknad om oppføring av fritidseiendom vil det være nødvendig å innhente konkrete tegninger av selve tiltaket.

Fylkesmannen bemerker videre at utfall av saken skal bygge på en konkret begrunnelse, og oppfordrer med dette kommunen til å foreta en tilfredsstillende dispensasjonsvurdering etter pbl § 19-2 som støtter opp om utfallet av saken. Planmessig finnes det tomter ca. 500 m unna omsøkte areal som er regulert til fritidsbebyggelse. Uten å legge føringer for resultatet av den nye behandlingen av saken, vil Fylkesmannen trekke fram viktigheten av at dette blir vurdert i

dispensasjonsvurderingen. Dette særlig dersom kommunen også i sin fornyede behandling vedtar å innvilge dispensasjon.

Konklusjon

Fylkesmannen har etter dette kommet til at Frøya kommunes vedtak av 15. februar 2018 er heftet med rettsanvendelsesfeil som medfører ugyldighet. Begrunnelsen er mangelfull dispensasjonsvurdering. Vedtaket oppheves og returneres kommunen for ny behandling.

Det presiseres at Fylkesmannen ikke har tatt stilling til sakens endelige utfall.

I medhold av pbl. § 1-9 og delegering fra departementet fattes følgende

Vedtak:

Frøya kommunes vedtak av 15. februar 2018 om å ta klagen til følge og innvilge dispensasjon, oppheves. Saken returneres kommunen for ny behandling.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. fvl. § 28.

Med hilsen

Trond Flydal (e.f.)
seksjonsleder
kommunal- og justisavdelingen

Anna Carina Handberg
rådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Kopi til:
Anita Westad Strømqyveien 265 7270 DYRVIK
Monica Kanne Falkbanen 12B 7653 VERDAL

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Nina Nilsen Espnes
Arkivsaksnr.: 18/2948

Arkiv: U63 &58

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

RAPPORT VEDR. UTFØRTE SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER - OKTOBER 2018

Forslag til vedtak:

Rapport fra Nordfjeldske kontroll AS datert 15.10.18 tas til orientering.

Vedlegg:

Rapport vedrørende utførte salgs-, skjenke- og røykekontroller datert 15.10.18

Saksopplysninger:

Vedlagt ligger rapport fra Nordfjeldske Kontroll AS.

Det er utført salgs-, skjenke- og røykekontroller hos Coop Marked Sula, Coop Marked Mausund og Supen Pøbb. Brudd på tobakksskadeloven og alkoholloven er ikke avdekket/observert.

Vurdering:

Det er ikke observert brudd på tobakksskadeloven og alkoholloven.
Rapporten fra Nordfjeldske kontroll AS tas derfor til orientering.

17 OKT 2018

Nordfjeldske Kontroll AS
Org. nr. 998 530 652 MVA
Aktiv i 20 år



Til
Frøya kommune
Pb. 152
7261 Sistranda

Inderøy, den 15. oktober 2018

Rapport vedr utførte salgs-, skjenke- og røykekontroller.

Nordfjeldske Kontroll AS, har jf. norsk alkohol- og tobakkskadelov, utført salgs-, skjenke- og røykekontroller i Frøya kommune i perioden oktober 2018. Tilsyn jf. tobakkssalgsregisteret er utført. Samtlige krav fra Helsedirektoratet jf. utførelse av salgs-, skjenke og røykekontroller er ivaretatt. Kontrollen er utført med og av to kontrollører. Tilsynsbetjentene har observert følgende:

Alvorlige brudd på alkoholloven så som salg/skjenking av alkohol til mindreårige eller salg/skjenking av alkohol til åpenbart påvirkede personer, er ikke observert. Salgs- og skjenketider er overholdt.

På butikker var tobakk og tobakksvarer usynliggjort for kunder i nøytrale skap. Ingen reklame er observert, og salget har godt for seg i lovlige former. Salg av øl til mindreårige er ikke observert på butikker eller på skjenkesteder.

Det er ikke gjort merknader etter dette tilsynet.

Vi viser for øvrig til vedlagte rapporter.

Kontrollene er utført på forskjellige tidspunkter og observasjonene er gjort i forkant av og rundt angitte tidspunkt på rapportskjemaet. Samtidig taes hensyn til risikobetonte steder, aktivitet og tilbud til kunder, samt for eksempel kafé kontra pub/diskotek.

Spørsmål kan rettes til undertegnede eller aktuell kontrollør vedr selve kontrollen.

Kontrollørens navn og telefon oppgis kommunen ved forespørsel.

Vennlig hilsen
Nordfjeldske Kontroll AS


Thor Olaf Myhre

Kontrollør IDNR: 771570

Kontrollør IDNR: 771561

Nordfjeldske Kontroll AS, Åsavegen 98, 7670 Inderøy. Mobil: 47 62 82 60

E-post: nordfjeldske.kontroll@online.no

tholmyhr@online.no

Nordfjeldske Kontroll AS

Rapport iht. tobakkssalgsregisteret

Opplysninger om salgsstedet:

Navn: COOP MARKED SOLVA
Adresse: 7280 SOLVA
Salgsstedets åpningstid: 10-1630
Kontrollform anonym: X
Salgsstedets ansvarshavende ved kontrollen: BEATA NOWIAK

Kontrollopplysninger:

Dato: 10/10/18
Klokkeslett: 15.20
Type salgssted: BUTIKK
Kommune: FRØYA

Følgende ble observert/registrert i løpet av tilsynet:

01. Røykes det/dampes det e-sigaretter på salgsstedet sitt område?
02. Tilbyr salgsstedet eget røykerom?

Ja Nei

☐	☒
☐	☒

03. Er salgsstedet registrert i tobakkssalgsregisteret?
04. Er tobakksvarene o.l. under oppsyn av ansatte til enhver tid?
05. Er lokalet merket med røyking forbudt skilt?
06. Er tobakk og tobakksvarene usynliggjort for kunder?
07. Overholdes aldersgrensen for salg/kjøp av tobakksvarene?
08. Kan kravet om internkontroll dokumenteres/fremvises?
09. Har ansatte kjennskap til salgsstedet sin internkontroll?
10. Er salgsstedet sin ansvarshavende enig i ovennevnte observasjoner?

Ja Nei

☒	☐
☒	☐
☒	☐
☒	☐
☒	☐
☒	☐
☒	☐
☒	☐

Rapporten anses med dette for mottatt, og salgsstedet har rett til å uttale seg innen to uker iht. tobakkskadeloven. Tilbakemelding sendes kommunen.

Kommentar:

1.blad:

Kommunens eksemplar

2.blad:

Salgsstedets eksemplar

3.blad:

Nordfjeldske Kontroll AS' eksemplar



Salg av tobakk må ikke skje til personer under 18 år.

Kontrollør legitimerte seg for:

maria beata

Kontrollørs IDNR:

771561

Kontrollørs IDNR:

Nordfjeldske Kontroll AS

Rapport iht. tobakkssalgsregisteret

Opplysninger om salgsstedet:

Navn: COOP MARKED MAUSUND

Adresse: 7284 MAUSUND

Salgsstedets åpningstid: 9-18

Kontrollform anonym: X

Salgsstedets ansvarshavende ved kontrollen: UNNI OLIVE G. BERGET

Kontrollopplysninger:

Dato: 10/10/18

Klokkeslett: 1620

Type salgssted: BUTIKK

Kommune: FRØYA

Følgende ble observert/registrert i løpet av tilsynet:

01. Røykes det/dampes det e-sigaretter på salgsstedet sitt område?

Ja

☐

Nei

☒

02. Tilbyr salgsstedet eget røykerom?

☐☒

03. Er salgsstedet registrert i tobakkssalgsregisteret?

Ja

☒

Nei

☐

04. Er tobakksvarene o.l. under oppsyn av ansatte til enhver tid?

☒☐

05. Er lokalet merket med røyking forbudt skilt?

☒☐

06. Er tobakk og tobakksvarene usynliggjort for kunder?

☒☐

07. Overholdes aldersgrensen for salg/kjøp av tobakksvarene?

☒☐

08. Kan kravet om internkontroll dokumenteres/fremvises?

☒☐

09. Har ansatte kjennskap til salgsstedet sin internkontroll?

☒☐

10. Er salgsstedet sin ansvarshavende enig i ovennevnte observasjoner?

☒☐

Rapporten anses med dette for mottatt, og salgsstedet har rett til å uttale seg innen to uker iht. tobakkskadeloven. Tilbakemelding sendes kommunen.

Kommentar:

1.blad:

Kommunens eksemplar

2.blad:

Salgsstedets eksemplar

3.blad:

Nordfjeldske Kontroll AS' eksemplar



Salg av tobakk må ikke skje til personer under 18 år.

Kontrollør IDNR: 771561

Kontrollør IDNR:

Kontrollør legitimerte seg for: Unni Oline G. Berge

Nordfjeldske Kontroll AS

Rapport iht. tobakkssalgsregisteret

Opplysninger om salgsstedet:

Navn: SUPEN PØBB
Adresse: 7282 BOGØYNÆR
Salgsstedets åpningstid: 13-20
Kontrollform anonym: X
Salgsstedets ansvarshavende ved kontrollen: TORLEIF SKATVOLD

Kontrollopplysninger:

Dato: 13/10/18
Klokkeslett: 1500
Type salgssted: REST
Kommune: FRØYA

Følgende ble observert/registrert i løpet av tilsynet:

01. Røykes det/dampes det e-sigaretter på salgsstedet sitt område?
02. Tilbyr salgsstedet eget røykerom?

Ja Nei

☐	☒
☐	☒

03. Er salgsstedet registrert i tobakkssalgsregisteret?
04. Er tobakkssvarer o.l. under oppsyn av ansatte til enhver tid?
05. Er lokalet merket med røyking forbudt skilt?
06. Er tobakk og tobakkssvarer usynliggjort for kunder?
07. Overholdes aldersgrensen for salg/kjøp av tobakkssvarer?
08. Kan kravet om internkontroll dokumenteres/fremvises?
09. Har ansatte kjennskap til salgsstedet sin internkontroll?
10. Er salgsstedet sin ansvarshavende enig i ovennevnte observasjoner?

Ja Nei

☒	☐
☒	☐
☒	☐
☒	☐
☒	☐
☒	☐
☒	☐
☒	☐

Rapporten anses med dette for mottatt, og salgsstedet har rett til å uttale seg innen to uker iht. tobakkskadeloven. Tilbakemelding sendes kommunen.

Kommentar:

1.blad:

Kommunens eksemplar

2.blad:

Salgsstedets eksemplar

3.blad:

Nordfjeldske Kontroll AS' eksemplar



Salg av tobakk må ikke skje til personer under 18 år.

Kontrollør legitimerte seg for:

Torleif Skatvold

Kontrollørs IDNR:

771570

Kontrollørs IDNR:

771561

Rapport vedr. kommunal skjenkebevilling

Opplysninger om skjenkestedet:	Kontrollopplysninger:
Navn: SUPEN PØBB	Dato: 13/10/18
Adresse: 7282 BOGØYVÆR	Klokkeslett: Div.
Styrer: TORLEIF SKATVOLD	Kontrollens varighet: 1 time
Stedfortreder: FRUITATT	Gjester; lite/mye/fullt: MYE
Skjenkestedets ansvarshavende ved kontrollen: TORLEIF SKATVOLD	Type skjenkested: REST.
Skjenkerett for: ☒ Øl ☒ Vin ☒ Brennevin	Skjenkestedets åpningstid: 13-20
	Kommune: FRØYA

Følgende ble observert/registrert i løpet av tilsynet:	Ja	Nei
01. Finnes det personer åpenbart påvirket av rusmidler i lokalet?	☐	☒
02. Serveres alkoholholdig drikk av mindreårige?	☐	☒
03. Foregår skjenking til mindreårige?	☐	☒
04. Drikker mindreårige alkohol som blir servert til andre?	☐	☒
05. Foregår skjenking til åpenbart berusede personer?	☐	☒
06. Nytes medbrakt alkohol?	☐	☒
07. Medbringes alkohol ut av godkjent skjenkeområde?	☐	☒
08. Er brudd på tobakkskadeloven observert?	☐	☒
09. Ble/blir åpenbart påvirkede personer bortvist før videre servering?	☒	☐
10. Ble/blir skjenketidene overholdt?	☒	☐
11. Kreves det legitimasjon ved tvil om alder?	☒	☐
12. Ble/blir reklameforbudet for alkohol overholdt?	☒	☐
13. Er alkoholfrie og lette alternativer tilgjengelige?	☒	☐
14. Er alkoholfrie og lette alternativer oppført på skjenkekartet?	☒	☐
15. Har skjenkestedet et tilfredsstillende IK-system?	☒	☐
16. Er styrer / stedfortreder til stede?	☒	☐
17. Er ansvarshavende enig i kontrollørs observasjoner?	☒	☐

Rapporten anses med dette for mottatt, og bevillingshaver har rett til å uttale seg innen to uker iht. alkoholforskriften (08.06.05. nr 538) § 9-6. Tilbakemelding sendes kommunen.

1.blad:
Kommunens
eksemplar
2.blad:
Bevillingshavers
eksemplar
3.blad:
Nordfjeldske
Kontroll AS'
eksemplar

Kommentar: SPORADISK ÅPENT FREM TIL PÅSKE. KUN BESTILLINGER O.L. I DAG 2x RIB FRA HITRA PÅ BESØK, SAMT EN GOD DEL LOKALE GJESTER. ALT VEL.

Kontrollør legitimerte seg for: Torleif Skatvold

Kontrollør IDNR: 771570
Kontrollør IDNR: 771561

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Otto Falkenberg
Arkivsaksnr.: 18/2135

Arkiv: GNR 4/2

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 4 BNR 2 BYGGESAK – DISPENSASJON FOR ADKOMSTVEI

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Tiltakshaver gis dispensasjon fra planformålet (LNF) til framføring av adkomstvei som omsøkt til 3 tomter (gnr 4/63, 4/64 og 4/65) over gnr 4/2. Veitraseen skal tilpasses terrenget og begrenses til 3 meters bredde.

Vedtaket gis med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon med kartvedlegg

Saksopplysninger:

Saken gjelder søknad om adkomstvei til tomter fradelt fra gnr 4 bnr 2 på Fillingsnes. Tomtene er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Veitraseen går over område definert som LNF og LNFFB (LNF område med tillatelse til boliger og fritidsbebyggelse). Tiltaket krever derfor dispensasjon fra planformålet.

Vurdering:

Rettslig utgangspunkt:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset.

Vilkår 1:

Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vilkår 2:

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 disposisjon.

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 er anledning til å gi dispensasjon, så må kommunen foreta en vurdering av om de finner til 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).

Rådmannens vurdering:

Tiltaket er ikke nabovarslet da tiltaket ikke berører naboers interesser.

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 eller nærområder til verneområde. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Vilkår I

Da foreslått veitrase krysser aktivt beiteområde er landbrukssjefens uttalelse innhentet. Opprinnelig foreslått trase delte dette området i to. Etter forslag fra henne er traseen omlagt slik at den nå ligger helt i ytterkanten av beiteområdet/landbruksjord og inn mot tilstøtende bergområde. Rådmannen anser dermed at hensynet til planformålet (LNF) ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vilkår II

Iht. kommuneplanens bestemmelser har ikke fritidsboliger automatisk krav om kjøreadkomst. Det aktuelle området er imidlertid også åpnet for boligbebyggelse som har krav om tilfredsstillende adkomst. De 3 aktuelle tomtene ligger ca 200 meter fra Fillingsnesveien. Dette medfører at framføring av byggematerialer og tømning av slamavskillere vil by på utfordringer uten tilfredsstillende adkomst. Slik transport over LNF område uten tilfredsstillende tilrettelegging vil kunne medføre skader og spor i landbruksareal som ikke er ønskelig. Det er derfor åpenbare fordeler med en egnet tilrettelagt adkomst. Da traseen også er tilpasset terreng og LNF området etter landbrukssjefens anvisning, kan en heller ikke se at det er vesentlige ulemper knyttet til tiltaket.

Det er en forutsetning at veien bygges på en skånsom måte i forhold til terrenget og at bredden begrenses til 3 meter i samsvar med søknad.

Etter en samlet vurdering vil fordelene for tiltaket være klart større enn ulempene.

Konklusjon

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

Frøya kommune
Teknisk etat
7260 Sistranda

Hitra, 16.08.2018

Deres ref.: 18/2135

Vår ref.: 21973-1/lf

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR
ATKOMSTVEI FOR 3 HYTTETOMTER PÅ GNR 4 BNR 2. FILLINGSNESVEIEN 584.
TILTAKSHAVER: LISA ODDNY FILLINGSNES GRYTVIK.**

Det vises til tidligere tillatelse fra Frøya kommune i 2012 til bygging av atkomstvei for 3 eksisterende hyttetomter på angjeldende eiendom og til kommunens Mangelbrev av 15.08.2018.

01.11.2012 ble det godkjent fradeling av 3 hyttetomter fra eiendommen gnr 4 bnr 2. I vedtak av 02.11.2012 ble det gitt Igangsettingstillatelse for atkomstvei til de 3 hyttetomtene. Av ulike årsaker ble ikke tiltaket for atkomstvei igangsatt før 3-årsfristen for igangsetting, og det må derfor søkes på nytt om felles atkomstvei og utvidet bruk av avkjørselen til den kommunale veien. Ny søknad om avkjørsel/atkomst er innsendt tidligere.

Etter innsending er det mottatt Manglebrev fra kommunen hvor det kreves søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål; LNF og LNF FB.

På vegne av eier/tiltakshaver søkes det om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål ved bruksendring fra formålet LNF/LNF FB til formål atkomstvei for de nevnte 3 hyttetomtene; jfr. Plan- og bygningslovens §§ 11-5 og 11-6; jfr. §11-7.

Fra grunneiers side oppfattes det som en klart større fordel å gi tillatelse til omsøkte atkomstvei for allerede 3 godkjente hyttetomter, enn ulempene ved å opprettholde arealformålet som LNF/LNF FB-område på denne delen av eiendommen. Det kan ikke ses at hensynet til kommuneplanens arealformål blir vesentlig tilsidesatt ved en slik endring av bruken med etablering av atkomstvei for 3 hyttetomter i samsvar med tidligere innsendte kart og dokumenter.

Det vises til Plan- og bygningslovens kap. 19; jfr. §§ 19-1 og 19-2.

	Postadresse	Besøksadresse	Telefon/Telefaks
Org.nr: 962 312 551 E-post: leif.fordal@ifas.no	Postboks 143 7239 HITRA	Hitra-Torget, Fillan	Mobil: 91 51 08 08

Nabovarsling anses ikke nødvendig, da eier/tiltakshaver eier grunnen på alle sider av atkomstveien, og kommunen er eier av hovedveien nord for eiendommen; jfr. tidligere innsendt kopi av brev fra Statens vegvesen av 12.10.2012. Det vises også til tidligere innsendte dokumenter og kart i søknaden om lgangsettingstillatelse for atkomstvei.

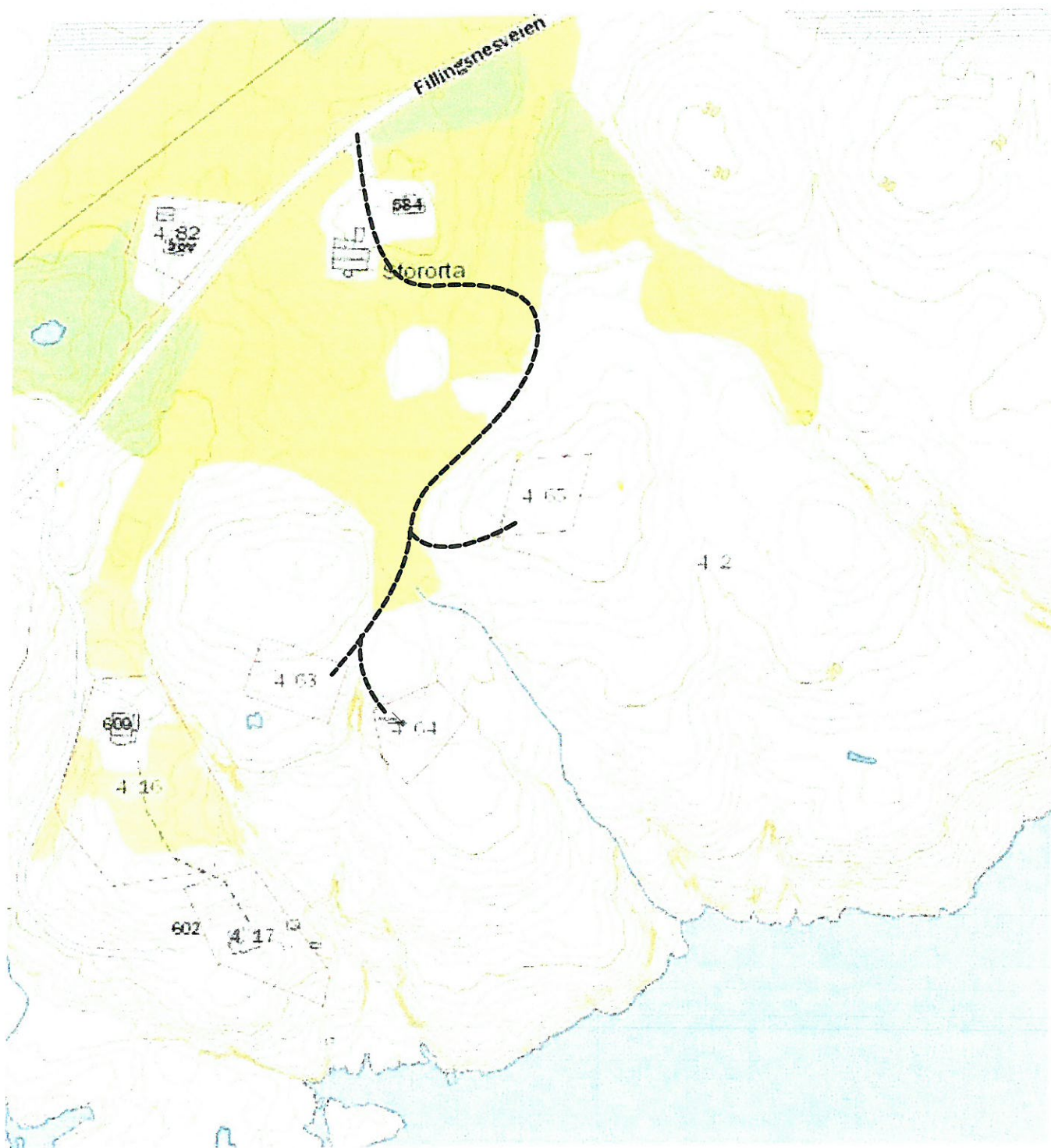
Jeg ber om at saken behandles så raskt som mulig. Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede.

Med vennlig hilsen



Leif Fordal

Kopi til: Lisa Oddny Fillingsnes Grytvik, Fillingsnesveien 584, 7263 Hamarvik



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Håkon Alstad
Arkivsaksnr.: 18/2090

Arkiv: GNR 9/219

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 9 BNR 219 DISPENSASJON FRA REGULERINGSBESTEMMELSE

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1.2 pkt. 4 i reguleringsplan for Sørnessa.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Oversiktskart
3. 3D illustrasjon
4. Ulike taktyper

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

18/2090-1	GNR 9 BNR 219 SØKNAD OM DISPENSASJON OG TILTAK
18/2090-2	SØKNAD OM DISPENSASJON
18/2090-3	SØKNAD OM TILLATELSE TIL SPRENGNING/GRUNNARBEID
18/2090-4	TILLATELSE TIL SPRENGNING/GRUNNARBEID
18/2090-5	FAKTURA TERRENGINNGREP
18/2090-6	GNR 9 BNR 219 DISPENSASJON FRA REGULERINGSBESTEMMELSE

Saksopplysninger:

På vegne av tiltakshaver Even Johansen søkes det om tillatelse til oppføring av ny enebolig på tomt GNR/BNR 9/219. Omsøkt bolig ligger i et området som omfattes av reguleringsplanen for Sørnessa. Omsøkt boligen skal ha flatt tak, noe som er i strid med reguleringsplanens § 1.2 pkt. 4, som sier at takform på alle boliger skal være enten pult-, sal- eller valmtak.

Rettslig utgangspunkt:

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

Det aktuelle området er i reguleringsplanen for Sørnessa (planid: 1620201503) regulert til boligutbygging, veg, grønnstruktur og bruk av sjø og vassdrag. Tiltaket er ikke i strid med reguleringsformålet.

Reguleringsplanen for Sørnessa § 1.2 pkt. 4 setter vilkår for type tak som tillattes i planområdet. Det er i planen tillatt med tradisjonelle tak, i tillegg til pulttak. Det er derimot ikke satt noe vilkår vedr. takvinkel på noen av taktypene. Ved å tillatte flere typer tak og uten at det er satt noe krav til takvinkel legges det til rette for flere typer tak og ulik utforming. Hensikten bak bestemmelsen vil først og fremst være å kunne legge til rette for bygging av boliger med forskjellig utforming og taktyper, innenfor samme planområde.

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.

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

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

Sosiale, økonomiske og helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Avgjørende momenter er om dispensasjonen ikke avklares bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det

lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det nødvendig med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

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

Rådmannens vurdering

Tiltaket ligger i et område som i reguleringsplan for Sørnessa er avsatt til boligformål. Foruten takform er de eneste utformingskravene til boligbebyggelse maksimal mønehøyde (kote 17,5) og utnyttelsesgrad (BYA = 45%). Omsøkt bolig har en mønehøyde på 6,5 meter (kote 14,5) og utnyttelsesgrad på 22%.

Tiltaket er nabovarslet, det foreligger ingen merknader

Søkers begrunnelse

Omsøkte bolig har et flatt tak blant annet for å dempe høyden. Ved å gjøre dette, vil boligen ligge bedre i terrenget og få mindre konsekvenser for naboer som vil miste mer utsikt ved saltaksløsning liggende på høyere kote.

Arkitektonisk vil boligen ligge sammen med flere andre moderne bolighus med samme arkitektoniske uttrykk. Utformingen vil også gi en god utnyttelse av boligarealet samtidig som den ligger fint til på tomta. Det er også andre hus i planområdet som omsøkes med flatt tak.

Det er ikke gitt noen begrensninger på vinkelen på et eventuelt pulttak. Slik sett vil ikke situasjonen vært vesentlig annerledes dersom man hadde valgt å sette opp et pulttak med liten vinkel.

Med tanke på omkringliggende varierende bebyggelse og hensynet til at naboer ikke skal miste mer utsikt, mener ansvarlig søker at formålet med bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Rådmann vurderer at hensynet bak reguleringsbestemmelse § 1.2 pkt. 4 ikke blir vesentlig tilsidesatt ettersom reguleringsplanen tillater tre ulike typer tak i det aktuelle området, herunder taktypen pulttak som ikke er vesentlig forskjellig fra flatt tak. I følge Tømmerteori, 3 utgave fra 2001, går skillelinjen mellom flatt tak og pulttak når takets vinkel er under 7 °.

Rådmannen vurderer at det vil være en klar fordel å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1.2 pkt. 4 slikt det er omsøkt ettersom et flatt tak vil gi lavere mønehøyde sammenlignet med skråtak. Dette gir bedre utsiktsforhold for naboer.

Rådmannen vurderer at det ikke er noen ulemper knyttet til en dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1.2 pkt. 4.

Rådmannen vurderer at fordelene, etter en samlet vurdering, er klart større enn ulempene.

Konklusjon

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

Trondheim 09.07.2018

Følggebrev/søknad om dispensasjon

Dette er et følggebrev med søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1.2, punkt 4, vedrørende takvinkel for søknad om nybygg, enebolig.

Tiltaket

Det søkes om oppføring av ny enebolig på tomt med gnr/bnr 9/219, Frøya kommune.

Boligen som omsøkes har to etasjer og flatt tak og ligger i et regulert boligområde. Det vises til vedlagte tegninger.

Boligens takform er i strid med § 1.2, punkt 4 i reguleringsbestemmelsene.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet etter lovbestemt måte. Det er ikke kommet inn merknader til tiltaket.

Forhold til reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er «Sørnessa» datert 23.06.2016.

Dispensasjonsforhold

Reguleringsbestemmelse § 2.1, punkt 4 sier at huset skal ha saltak, valmtak eller pulttak.

Da det omsøkes med flatt tak, er dette i strid med bestemmelsen.

Omsøkte bolig har et flatt tak blant annet for å dempe høyden. Ved å gjøre dette, vil boligen ligge bedre inn i terrenget og få mindre konsekvenser for naboer som vil miste mer utsikt ved saltaksløsning liggende på høyere cote.

Arkitektonisk vil boligen ligge sammen med flere andre moderne bolighus med samme arkitektoniske uttrykk. Utformingen vil også gi en god utnyttelse av boligarealet samtidig som den ligger fint til på tomten. Det er også andre hus i planområdet som omsøkes med flatt tak.

Det er ikke gitt noen begrensninger på vinkelen på et eventuelt pulttak. Slik sett vil ikke situasjonen vært vesentlig annerledes dersom man hadde valgt å sette opp ett pulttak med liten vinkel.

Med tanke på omkringliggende varierende bebyggelse og hensynet til at naboer ikke skal miste mer utsikt, mener ansvarlig søker at formålet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

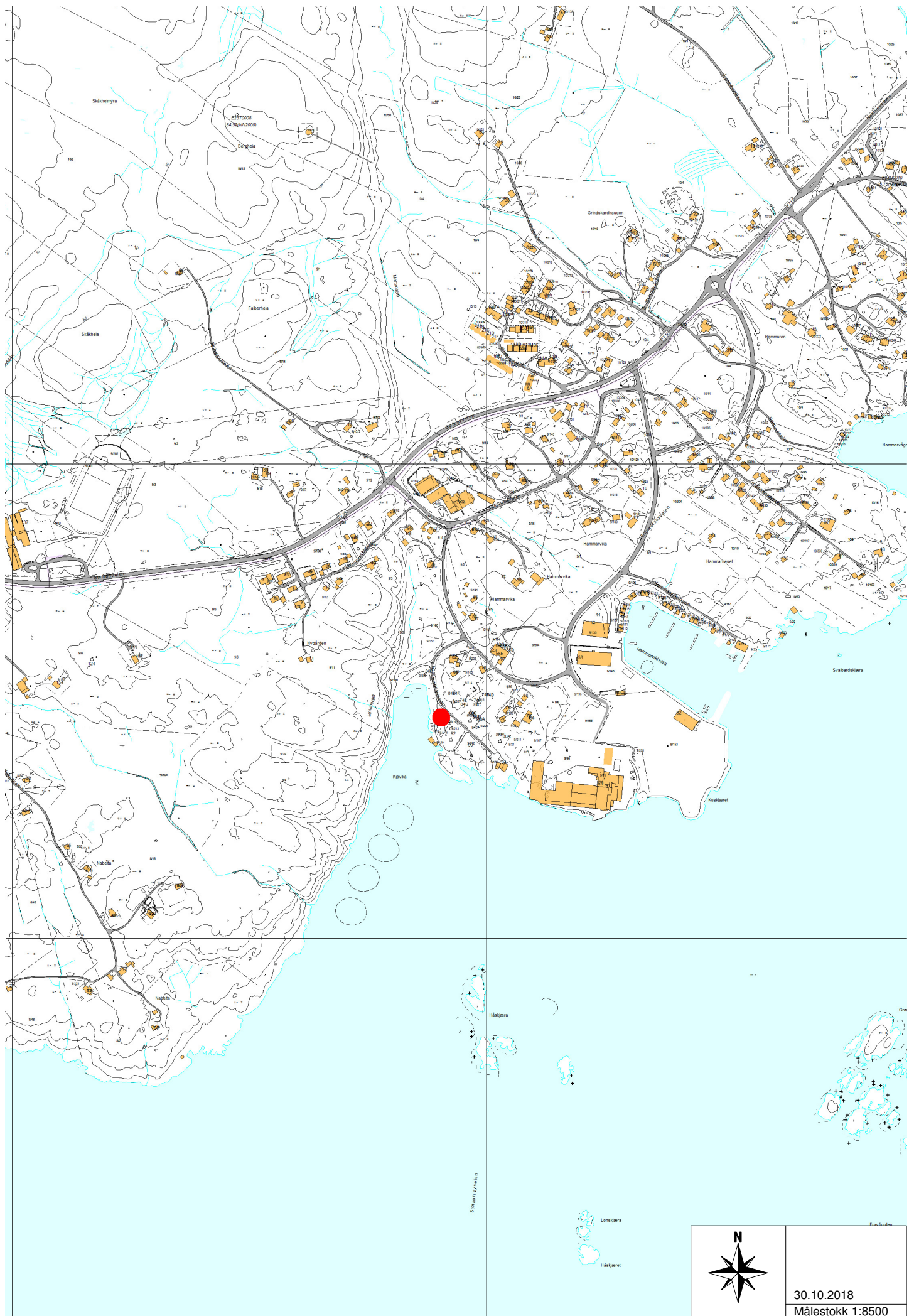
Ansvar

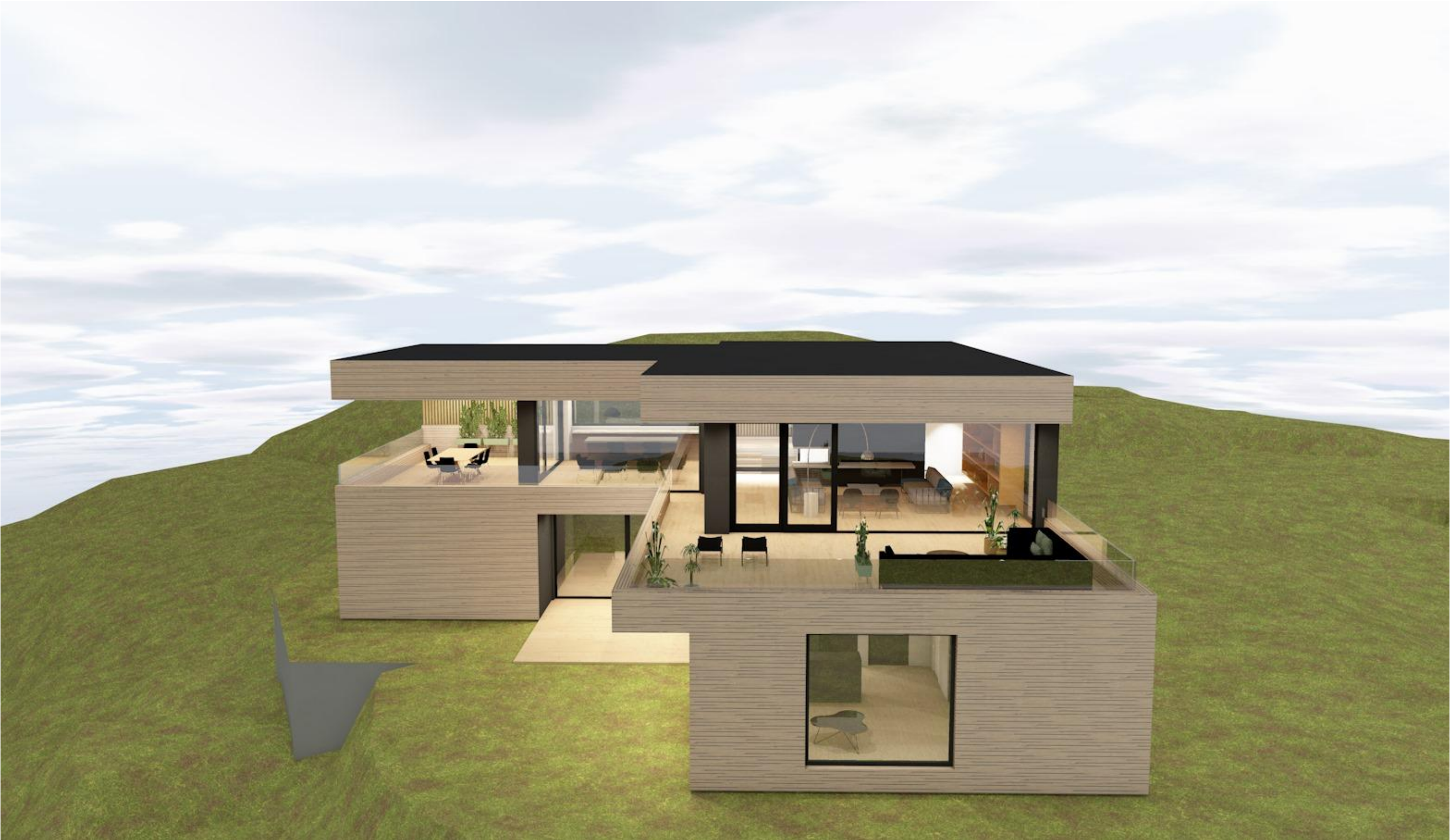
Tiltaket omsøkes som en rammesøknad. Det vises til vedlagte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan. Øvrige ansvarsretter kommer på plass i forbindelse med søknad om igangsetting.

Med vennlig hilsen

Erik Fjellheim

Ansvarlig søker





Tegninger er beskyttet av opphavsretten.
Kan ikke brukes uten samtykke fra SPARK studio AS

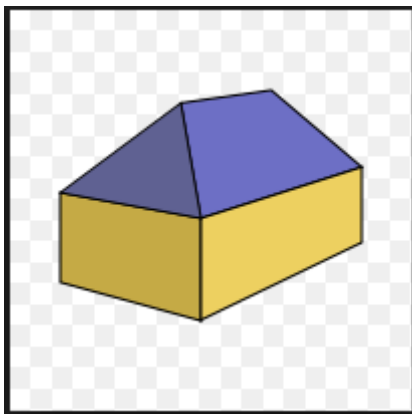
Gnr./Bnr.: 9/219	SØRNESSA-FRØYA	Underlag rammesøknad	Målestokk 1:1,462	SPARK studio
Prosjektnr.: 201815		Type tegning: Illustrasjoner sør	Dato: 21.06.18	

Tillatte taktyper i reguleringsplan

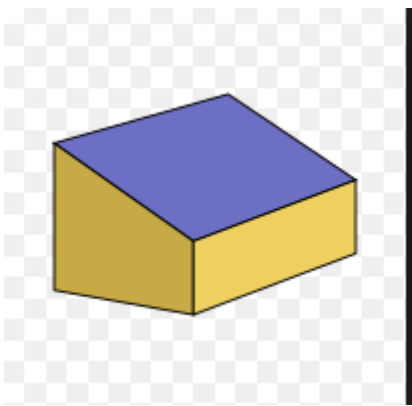
Saltak:



Valmtak:



Pulttak:



Omsøkt taktype

Flatt tak:



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Håkon Alstad
Arkivsaksnr.: 18/1585

Arkiv: GNR 50/74

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 50 BNR 74 DISPENSASJON FRA LNF

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser til LNF-områder

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad Datert 01.10.2018
2. Jordbruksfaglig uttalelse landbruk Frøya Kommune Datert 15.10.2018
3. Oversiktskart
4. Ledningstrase (del 1)
5. Ledningstrase (del 2)

Saksopplysninger:

Rambøll AS, engasjert av Frøya Kommune, søker om dispensasjon fra bestemmelsene til LNF-områder i kommuneplanens arealdel(KPA) for å legge ny vannledning fra Kjerkdalsvatnet til Bremnesstua Høydebasseng. Ledningen går gjennom et område som i kommunens arealdel er avsatt til LNF-formål. Ledningstraseen berører også et område avsatt med hensynssone for restriksjonsområder for drikkevannskildene og et område som er betegnet som viktig i kommunens temakart naturmangfold. Det er ikke registrerte kulturminner i traseen.

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, jfr. pbl. § 21-4.

Det aktuelle området er i bestemmelsene til KPA med ikrafttredelsesdato 26.05.2018 vedtatt som LNF-formål, se punkt 4.4 i bestemmelsene til KPA. Planformålet for området er tiltak i tilknytning til stedbunden næring. Legging av ny vannledning som omsøkt er derfor i strid med bestemmelsene i KPA punkt 4.4, og en tillatelse til tiltak fordrer dispensasjon fra planverket.

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 ulemperne 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. Vilåårene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilkåårene 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. 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. Sosiale, økonomiske og helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Avgjørende momenter er om dispensasjonen ikke avklares bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det nødvendig med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører et naturbeiteområde som er kartlagt som viktig i kommunens temakart Naturmangfold. Naturbeitemark er gammel beitemark som er lite bearbeidet, lite gjødslet og har vært i langvarig hevd. Dette er artsrike miljøer der mangfoldet er avhengig av fortsatt tradisjonell skjøtsel for å overleve. Det er blant annet blitt funnet marinøkkel som er en nær truet art i rødlista.

Avsluttende merknad

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3 i forbindelse med byggesak. Det foreligger to merknader:

Kristian og Jorunn Skarsvåg Gnr. 50 Bnr. 3: *Her er våre merknader i forhold til nedlegging av vannrør gjennom vår eiendom. Vi vil ha kompensasjon for å pløye og så de berørte områdene av dyrket mark(slåttamark), samt utbedring av det gamle rørnettet der det krysser dagverkvei.*

Kommentar til merknad: Det foreligger avtale med grunneier angående kompensasjon for dyrket mark som bli berørt av tiltaket.

Sølvi Gimse Gnr. 51 Bnr. 61: *Har i nabovarsel datert 14.05.18 blitt orientert om at Frøya Kommune skal legge ny vannledning fra Kjerkedalsvatnet til Bremnsstuva. Vil derfor*

orientere om at jeg som nabo, Gnr. 51, Bnr. 61 har vannledning/vanninntak og sandfiltreringsgrøft som følger den nye ledningstraseen. Håper det blir ordnet på best mulig måte slik at jeg fortsatt har vann og utstyr i orden etter endt arbeid.

Kommentar til merknad: Tiltaket berører ikke Gnr. 51 Bnr. 61 slik det fremgår av nabomerknad, det er derfor ikke nødvendig med oppfølging.

Da søker ikke var innforstått med at tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelse 4.4.1 i KPA, er ikke dette informert om i utsendt nabovarsel. Rådmannen vurderer at en dispensasjonssøknad i liten grad vil berøre naboer eller berørte interesser ytterligere. Rådmannen vurderer at nabovarsel vedr. dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 4.1.1 kan unnlates, jf. pbl. 21-3 andre ledd. Rådmannen er av den oppfatning at naboers og berørtes interesser er ivaretatt.

Rådmannens vurdering

Tiltaket ligger i et område avsatt til LNF-formål, i KPA, der det er kun tillat med tiltak som kan knyttes til stedbunden næring.

Formålet med KPA pkt. 4.4.1 er å sikre god arealdisponering av kommunens areal, og legge til rette for- og å sikre områder til tradisjonell landbruksvirksomhet. Videre skal kommunen gjennom denne bestemmelsen forvalte at områder som er av natur- og fritidsinteresse ikke blir privatisert, og sikre allmenhetens tilgang til rekreasjonsområder og områder/steder av allmenn interesse. Søker skriver at vannledningen hovedsakelig skal følge eksisterende trase og at det er lagt inn krav til entreprenør i utførelsesfasen i forbindelse med arbeid i hensynssone drikkevann. Det er også planlagt følgende tiltak for å minimere påvirkningen på områder som er markert som viktig naturområde:

- Matjord fjernes og mellomlagres
- Vekstjord fjernes og mellomlagres
- Overskuddsjord i grøft som ikke kan gjenbrukes på stedet kjøres bort
- Vekstjord og matjord legges tilbake i grøft for å sikre stedegne masser
- Det skal ikke kjøres i terrenget utenfor anleggsområdet

Rådmannen vurderer at formålet med bestemmelsene til KPA ikke blir vesentlig tilsidesatt. Dette begrunnes med at en dispensasjon fra bestemmelse 4.4.1 i KPA ikke vil bidra til privatisering og redusert tilgang til området. Ettersom det er planlagt tiltak for å minimere fotavtrykk etter endt arbeid og at ledningen ikke vil være synlig, vil området etter endt arbeid fortsatt være et LNF-formål.

Søkers begrunnelse

Utsnitt av søkers begrunnelse i vedlagt søknad om dispensasjon:

Tiltaket anses å ikke sette formålet vesentlig til side, da ledningen legges i bakken og området fortsatt vil være et LNF område etter ferdigstillelse. Ledningen følger i hovedsak eksisterende trase. Oppgradering av vannledningsanlegget fra Kjerkdalsvatnet til Bremnestuva høydebasseng skal sikre vannforsyning for kommunen noe som anses som en større fordel enn ulempene tiltaket medfører i anleggsperioden.

Vilkår II

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

Rådmannen vurderer at det er en stor fordel å for hele kommunen å sikre nåværende og fremtidig vannforsyningsbehov. Ut i fra høydebassengets og eksisterende vannlednings plassering vurderer rådmannen at det ikke finnes en mer egnet plassering til å bygge ny vannledning som vil føre til mindre terrenginngrep.

Rådmannen vurderer at det er en ulempe at det vil være synlige terrenginngrep i en område som er angitt som hensynssone, noe som understøttes av at landbruksmyndigheten i Frøya kommune vurderer at det ikke bør gis dispensasjon ut i fra naturmangfoldloven §§ 8-12. En annen ulempe er at det kan skapes presedens for å gi dispensasjon i andre saker der det søkes om tillatelse til tiltak i LNF-områder.

Rådmannen vurderer at ulempene ved å gi dispensasjon er av en midlertidig karakter i anleggsperioden, mens en sikker tilgang på drikkevann er en permanent fordel. Rådmannen vurderer at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon fra bestemmelse 4.4.1 i KPA.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for å legge ny vannledning som omsøkt.

Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Frøya kommune
postmottak@froya.kommune.no
Kopi:
Hakon.Alstad@froya.kommune.no

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes herved om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, da tiltaket befinner seg i et område som er avsatt til landbruk-, natur- og friluftformål(LNF).

Dato 01/10/2018

Det er tidligere søkt om rammetillatelse til tiltak for legging av vannledning fra Kjerkdalsvatnet til Bremnesstua høydebasseng. Ref. sak 18/1585.

Rambøll
Kobbegate 2
PB 9420 Torgarden
N-7493 Trondheim

Ledningen legges i hovedsak i eksisterende trase.

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

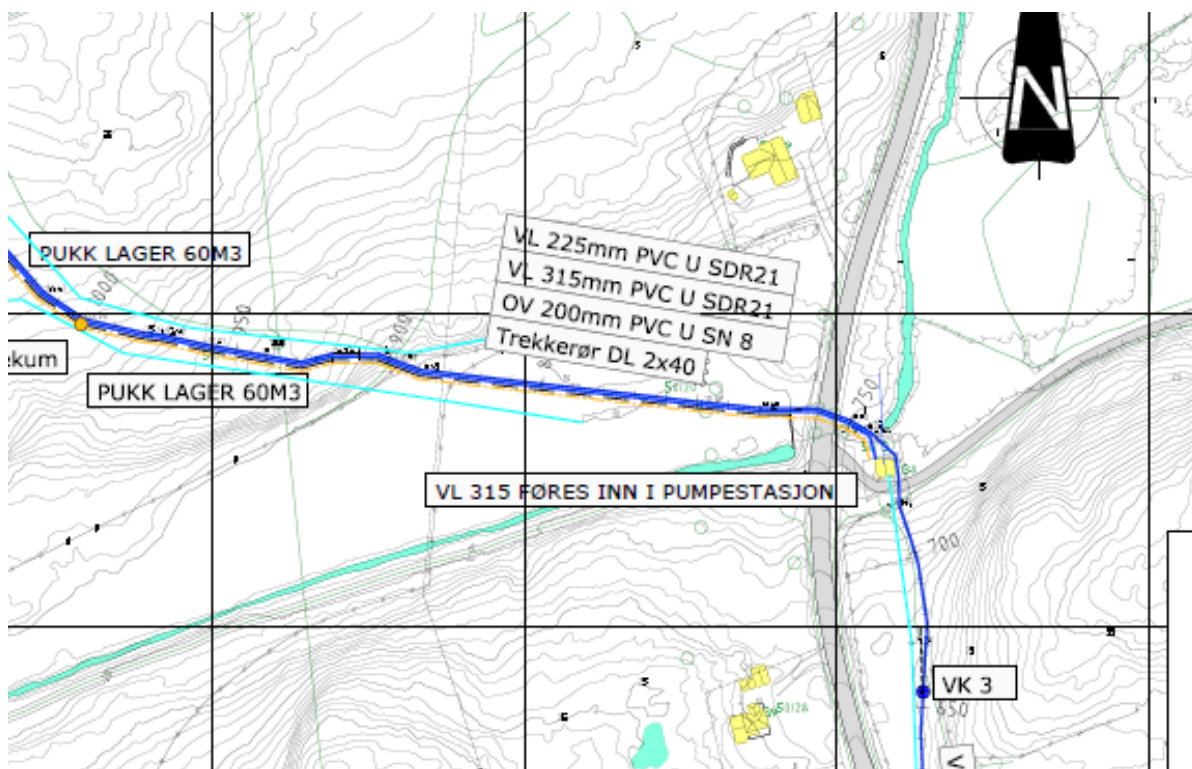
Traseen til ledningen går gjennom hensynssone for drikkevann og et område som er markert som viktig i kommunes temakart Naturmangfold. Det er ikke registrerte kulturminner i traseen.

Hensynssone drikkevann

Det er lagt inn krav til entreprenør i utførelsesfasen innenfor hensynssone for drikkevann.

Naturmangfold

Det skal graves grøft i et område som er markert som viktig i kommunens temakart for Naturmangfold. Ledningen vil gå parallelt med eksisterende trase gjennom området. I Miljøfaglig Utredning AS sin rapport «Kartlegging av naturtyper i Frøya kommune i 2008» er område registrert som Naturbeitemark med Frisk/tørr, middels baserik eng med verdi B. Det er også registrert funn av Marinøkkel. Marinøkkel er i følge rapporten en utbredt art der forekomsten på Frøya ikke er hyppigere enn ellers i regionen.



I sammenheng med tidligere innsendt rammesøknad ble tiltaket nabovarslet og det er ikke ansett å være behov for egen nabovarsel for dispensasjonssøknaden, da tiltaket i liten grad berører naboer.

Det er planlagt følgende tiltak for å minimere påvirkningen på området som er markert som viktig naturområde:

- Matjord fjernes og mellomlagres
- Vekstjord fjernes og mellomlagres
- Overskuddjord i grøft som ikke kan gjenbrukes på stedet kjøres bort
- Vekstjord og matjord legges tilbake i grøft for å sikre stedeagne masser
- Det skal ikke kjøres i terrenget utenfor anleggsområde

Tiltaket anses å ikke sette formålet vesentlig til side, da ledningen legges i bakken og området fortsatt vil være et LNF område etter ferdigstilling. Ledningen følger i hovedsak eksisterende trase.

Oppgradering av vannledningsanlegget fra Kjerkdalsvatnet til Bremnestuva høydebasseng skal sikre vannforsyning for kommunen noe som anses som en større fordel enn ulempene tiltaket medfører i anleggsperioden.

Med vennlig hilsen



Erlend Sergio Neira Nilsen

Rådgiver

M +47 95236490

erlend.neira.nilsen@ramboll.no

Notat

Til:

Håkon Alstad

Kopi til:**Fra:**

Tina Eltervåg

Saksnr.
18/1585

Arkivkode
GNR 50/74

Sted
Sistranda

Dato
15.10.2018

GNR 50 BNR 74 BYGGESAK - JORDBRUKSFAGLIG UTTALELSE

Landbruksmyndigheten i Frøya kommune er bedt om å komme med en uttalelse i forbindelse med søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for nedlegging av vannledning fra Kjerkdalsvatnet til Bremnesstua høydebasseng. Tiltaket befinner seg i et område som er avsatt til LNF. Deler av tiltaket vil også berøre et område som er kartlagt som viktig i kommunens temakart Naturmangfold. Området er registrert som naturbeitemark med verdi B i Naturbase. Søker opplyser om at det vil bli gjort tiltak for å minimere påvirkningen på dette området, og vannledning vil gå parallelt med eksisterende trase gjennom området. Dette området er definert som innmarksbeite og fulldyrka jord ifølge AR5.

Ifølge jordloven § 9 skal dyrka jord ikke brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon og dyrkbar jord skal ikke disponeres slik at den ikke er egnet til jordbruksproduksjon i fremtiden. Tiltaket vil ikke føre til en varig omdisponering av jordbruksarealer da vekstjord og matjord skal legges tilbake, og vil dermed være fritatt jordlovsbehandling etter jordloven § 9, såfremt det ikke er snakk om en varig omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord.

Naturmangfoldloven § 1, forvaltningsmålene i §§ 4 og 5. Prinsippene i § 8 til § 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet.

Naturbeitemark er gammel beitemark med liten jordbearbeidingsgrad, er lite gjødslet og har vært i langvarig hevd. Dette er artsrike miljøer der mangfoldet er avhengig av fortsatt tradisjonell skjøtsel for å overleve. Det er blant annet blitt funnet marinøkkel som er en nær truet art i rødlista. Tiltaket vil trolig forringe statusen til naturbeitemarken og er noe som må vektlegges når § 8 til § 12 i naturmangfoldloven skal vurderes og bør vektlegges dersom en dispensasjon skal gis.

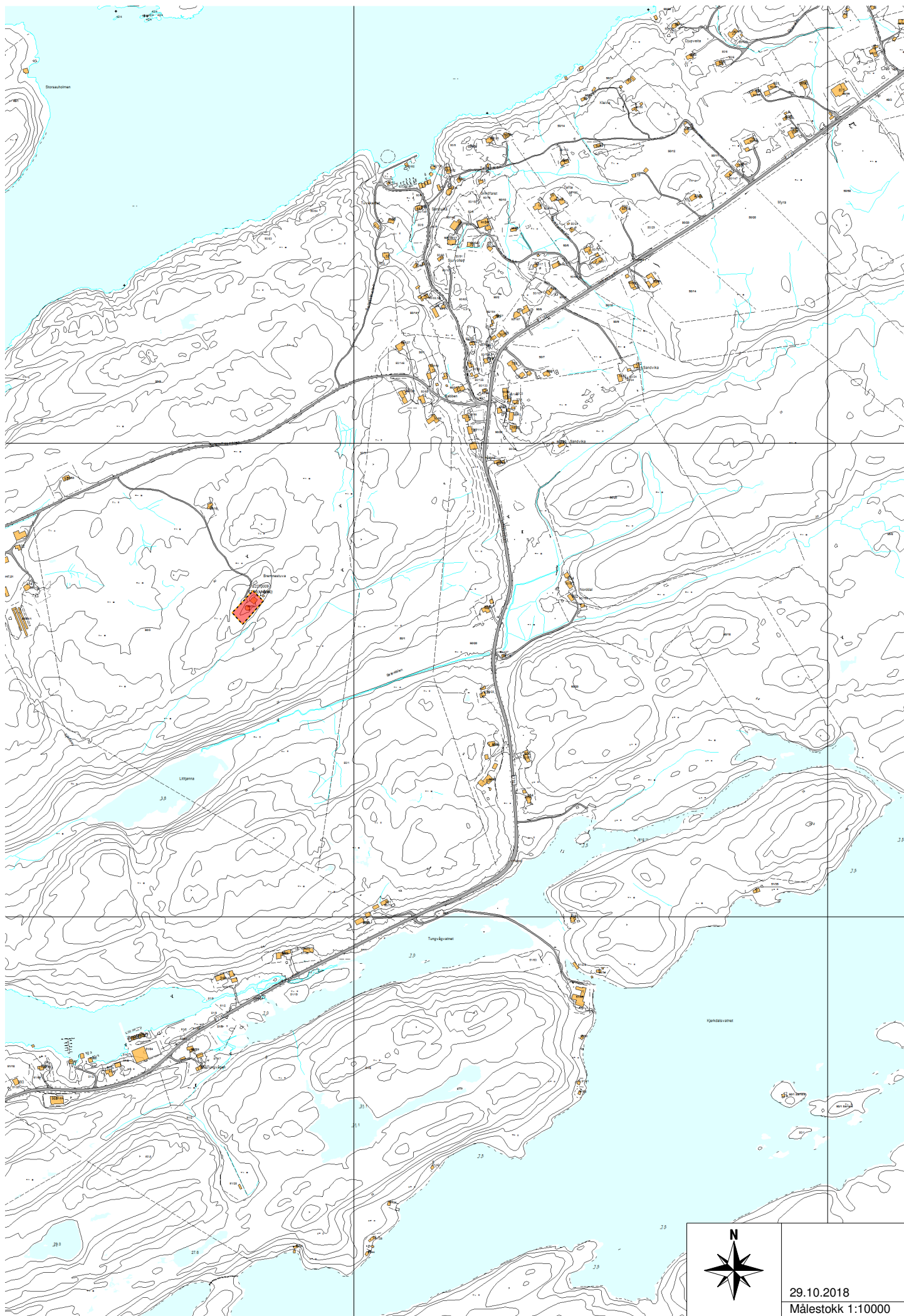
Landbruksmyndigheten i Frøya kommune fraråder at det gis dispensasjon for tiltaket basert på vurderinger etter naturmangfoldloven da det vil forringe en kartlagt naturtype med verdi B. Det bør kunne legges vannledning i et område som ikke berører naturbeitemarka eller andre viktige naturtyper.

Da kartleggingen på Frøya ble gjort i 2008 ble det nevnt at det kan finnes flere viktige naturtypelokaliteter som bør kartlegges. Det ble blant annet nevnt at flere mindre heiområder på Fast-Frøya bør undersøkes nærmere med tanke på intakte kystlyngheier, bl.a. ved Tverrvåg, mellom Tungevågen og Kjerkdalsvatnet og ved Bremnestuva. Dette er områder som ligger i

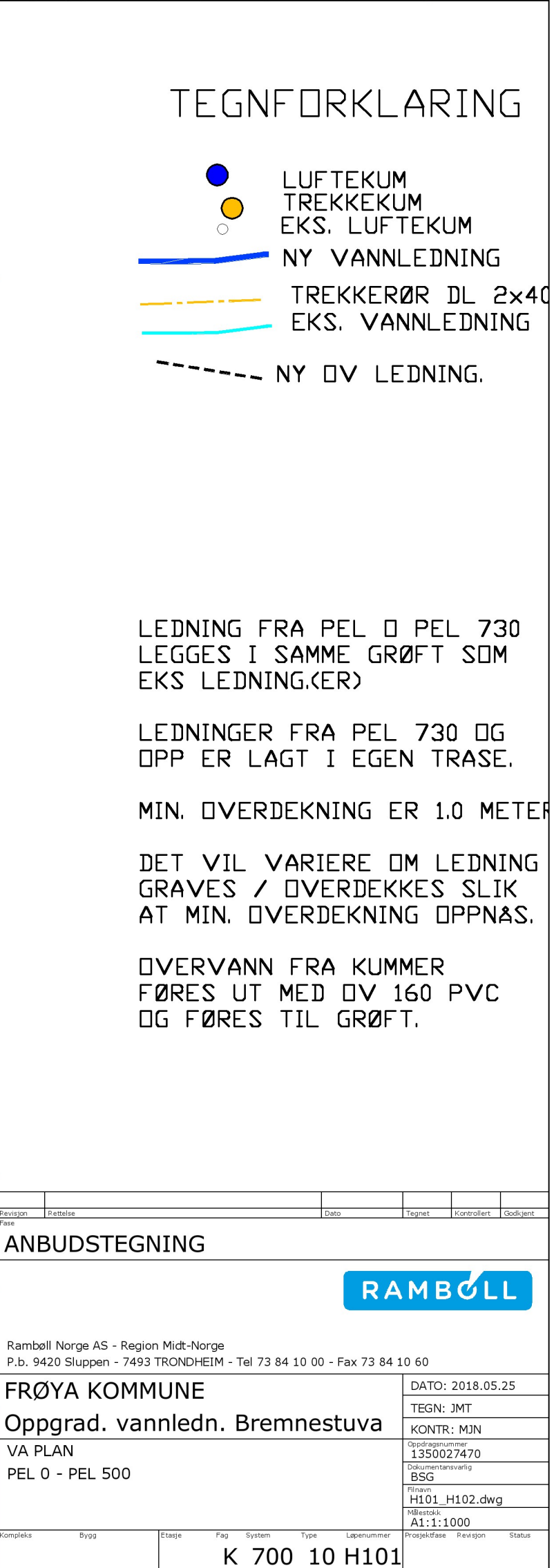
nærheten av omsøkte tiltak. Det bør dermed tas en vurdering om tiltaket vil berøre kystlynghei, som er en utvalgt naturtype, og gjøres en vurdering etter § 9 i naturmangfoldloven:

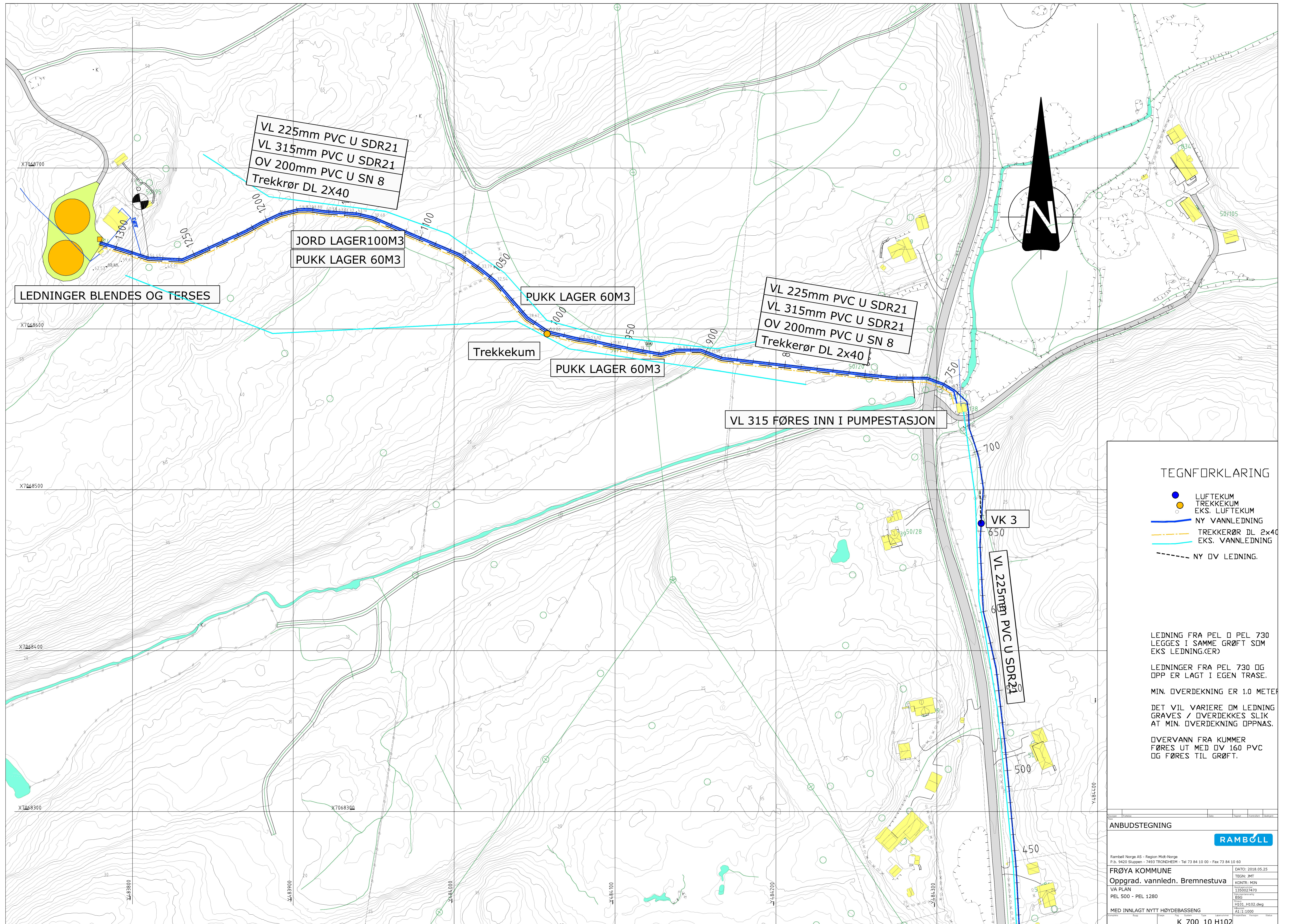
Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som en begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Selv om Naturbase ikke inneholder informasjon om en forekomst av en utvalgt naturtype, så betyr ikke det at den ikke er utvalgt med de rettsvirkninger som følger av dette (Håndbok 31-2011 Veileder til forskrift om utvalgte naturtyper). Betydningen av at en naturtype er en utvalgt naturtype, følger av naturmangfoldloven § 54 til § 56.



29.10.2018
Målestokk 1:10000





SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/442

Arkiv: GNR 65/386

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 65 BNR 386 DISPENSASJON FRA PBL. § 1-8

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra dele- og byggeforbudet langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8, for gnr. 65, bnr. 386, som omsøkt, jf. pbl. § 19-2. Vilåårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Tiltaket må igangsettes innen 3 år etter vedtaksdato, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 19.06.2018
2. Uttalelse Kystverket, datert 31.08.2018

Saksopplysninger:

Kystplan AS, heretter omtalt som søker, er på vegne av Roar Hansen, heretter omtalt som tiltakshaver, engasjert for å bistå i forbindelse med søknad om dispensasjon.

Tiltakshaver ønsker å rive ekisterende bebyggelse på gnr. 65, bnr. 386, og sette opp nytt sjøhus.

Tiltaket ligger i havneområdet på Mausund, og er omfattet av reguleringsplanen for Mausund Havneområde, vedtatt i 2004. Det er i reguleringsplan ikke noe byggegrense mot sjø. Dermed vil alle tiltak som ligger innenfor 100-metersbeltet ikke være tillatt jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8.

Det søkes derfor dispensasjon fra byggeforbudet innenfor 100-metersbeltet langs sjø- og vassdrag, jf. pbl. § 1-8.

Tiltaket ligger i ett etablert område i Mausund havn, og består av brygger, naust og flytebrygge anlegg. Nytt tiltak vil bli brukt til firskrevirksomhet.

Rettslig utgangspunkt:

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

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrense mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8.

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

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

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

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

Rådmannens vurdering

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er ikke kommet merknader.

Saken har vært til behandling hos Kystverket for vurdering opp mot formålet i Havn- og farvannsloven. Kystverket har vurdert søknaden opp mot formålet i havne- og farvannsloven og har på nåværende tidspunkt ikke vesentlige merknader til tiltaket under forutsetning at tiltaket skal brukes til næringsretta fiskerivirksomhet og ikke blir innredet for varig opphold.

Alle melde- og søknadspliktige tiltak skal vurderes opp mot hensynene bak dele- og byggeforbudet langs sjø- og vassdrag, så fremt det i plan ikke foreligger spesifikk byggegrense mot sjø.

Området er bebygd fra før, og området består for det meste av bygg tilknyttet fiskerivirksomhet. Det er av rådmannens vurdering at området er privatisert fra før. Rådmannen vurderer at en

rivning av sjøhus, og for å deretter oppføre en ny, ikke vil bidra til privatisering av området, tatt dagens situasjons i betraktning. Området blir heller ikke sett på som ett område av natur- og fritidsinteresse. Rådmannen mener 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.

Dagens brygge er i dårlig forfatning, og det vil være enklere å rive eksisterende bygg, og sette opp nytt. Rådmannen er av den oppfatning av at det vil være en fordel at det fortsatt vil være fiskerivirksomhet i havna. Rådmannen har ingen merknader vedr. ulemper for omsøkt tiltak.

Rådmannen har, etter en samlet vurdering, kommet til den vurdering at fordelene for å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for gnr. 65, bnr. 386, som omsøkt. Tiltaket tilsidesetter ikke i vesentlig grad hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, i tillegg er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene. Vilåårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Frøya kommune

Rådhusgata 25

7260 SISTRANDA

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §1-8 FOR TILTAK PÅ GNR 65 BNR 386

Kystplan AS er engasjert av Roar Hansen for å bistå i forbindelse med søknad om dispensasjon.

Søknaden gjelder for riving av eksisterende sjøhus samt oppføring av nytt sjøhus på gnr 65 bnr 386 i Frøya kommune.



Fig. 1 Oversiktskart



Fig. 2 Flyfoto over tomte

Planformål: Havn/fiskeri

Tiltakshaver: Roar Hansen, Ravegen 6, 9790 Kjøllefjord

Tlf.: 47 81 97 42

Ansvarlig søker: Kystplan AS, Storhaugveien 8, 7240 Hitra

Tlf.: 90 67 63 55

Epost: kystplan@kystplan.no

Det søkes dispensasjon fra:

- Plan- og bygningslovens §1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, for riving av eksisterende sjøhus samt oppføring av nytt innenfor 100-metersbeltet.

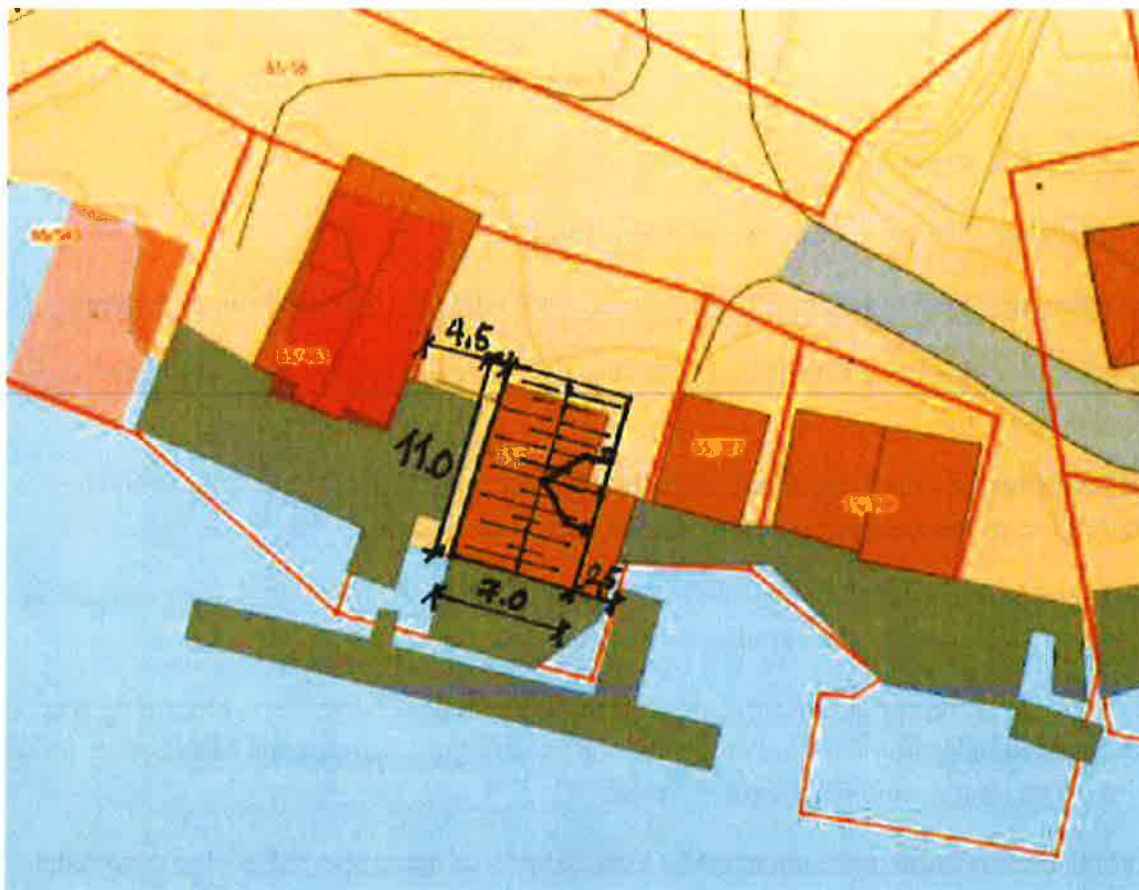


Fig. 3 Utsnitt situasjonsplan

HENSIKT

Det eksisterende sjøhuset er av en slik forfatning at det ønskes erstattet med et nyere, som inneholder de fasiliteter som det er behov for i forbindelse med drift av yrkesfiske.

BAKGRUNN

Tiltakshaver bor nå i Kjøllefjord, Finnmark og er yrkesfisker. Han planlegger å flytte tilbake til Mausund og drive fiske derifra. Han har i den forbindelse behov for oppgradering av sjøhuset.

Eksisterende sjøhus er av en slik forfatning at det vurderes som mest hensiktsmessig å bygge et nytt. Det nye sjøhuset kan da endres/flyttes litt, slik at avstanden til nabobygget økes.

Eksisterende kai og infrastruktur ellers skal benyttes.

Reguleringsplan for Mausund havneområde er vedtatt i 2004, og det finnes ikke byggegrense mot sjø. Den gang var det tolket som tilstrekkelig med formålsgrense, og tiltak kunne, innenfor rammene for formålet, godkjennes innenfor regulerte områder i 100-metersbeltet. Plan- og bygningsloven tolkes ikke slik i dag.

VURDERING ROS:

Dyrket mark: Tiltaket vil ikke berøre dyrket mark.

Oppdeling naturområder, landbruk: Området vil ikke dele opp landbruk el lignende.

Biologisk mangfold: Man har ikke kjennskap til at dette området er viktig for bevaring av biologisk mangfold.

Kulturminner og annen bevaring: Man har ikke kjennskap til at det er kulturminner i området. Det er ikke registrert i kulturminnebasen Askeladden

Natur: Det er registrert store kamskjellforekomster i området. Dette tiltaket på land, anses ikke å ha innvirkning på kamskjellforekomsten.

Det er også registrert arter av særlig stor forvaltningsinteresse, toppskarv, havørn og stær, i området. Med bakgrunn i at tiltaket gjelder oppgradering av eksisterende bebyggelse, anses det ikke å ha innvirkning på artenes aktivitet.

Geologiske forekomster: Man har ikke kjennskap til at det er spesiell geologi i området.

Friluftsliv: Tiltaket vil ikke berøre viktige friluftsområder.

Eksponering og sårbart kulturlandskap: Tiltakene ligger i område med eksisterende sjøhusbebyggelse, og vil kun være oppgradering av eksisterende anlegg.

Støy, ras, flom : Det er ikke registrert fare for støy, ras eller flom i området.

Tiltaket plassering i forhold til eksisterende: Tiltaket ligger i område med eksisterende sjøhusbebyggelse, og nytt sjøhus tilpasses dette.

KONKLUSJON

I hht. Plan- og bygningslov kan dispensasjon ikke 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.

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

Etter oppslag i naturbaser o.l. har man ikke kjennskap til natur, kulturminner, friluftslivsområder eller andre interesser som blir berørt av tiltaket.

Tiltaket er oppgradering av eksisterende bebyggelse, og skal nyttes til fiskeriformål.

Tiltakt vil ikke medføre ytterligere privatisering av strandsonen.

Det konkluderes med at hensynet bak bestemmelsene som det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Tiltaket er til stor fordel for drift av yrkesfiske.

Med bakgrunn i at det kun er snakk om erstatning av eksisternde sjøhus, anses ikke tiltaket å være til noe ulempe.

Det konkluderes med at fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene.

Sted Hitra Dato 19/6-18

Turid Glørstad

Turid Glørstad



KYSTVERKET

Midt-Norge

KYSTPLAN AS
Storhaugveien 8
7240 HITRA

Deres ref.:

Vår ref.:
2018/2089-2

Arkiv nr.:

Saksbehandler:
Odd Helge Hestholm

Dato:
27.08.2018

Uttalelse - Søknad om tiltak - gnr 65 bnr 386 - Frøya kommune - Trøndelag fylke

Kystverket er **kystens samferdselsetat** med ansvar for sikkerhet og framkommelighet i havner, leder og kystfarvann. En **sentral aktør i forvaltningen og utviklingen av kystsonen**, som arbeider målbevisst for å etablere gode navigasjonsforhold langs kysten, fremme en bærekraftig utvikling av kystsonen og derav bidra til en miljøretta og konkurransedyktig sjøtransport.

Søknaden blir av Kystverket vurdert opp mot formålet i Havne- og farvannsloven. Vi kan ikke se at det omsøkte tiltak er til hinder for ferdsele eller øvrig bruk av området. Det omsøkte tiltak ligger imidlertid i en fiskerihavn utbygd av Staten ved Kystverket og intensjonen med utbygging av fiskerihavner er å legge forholdene til rette for fiskefartøy og tilhørende næringsretta fiskerivirksomhet.

Kystverket har vurdert søknaden opp mot formålet i havne- og farvannsloven og har på nåværende tidspunkt ikke vesentlige merknader til tiltaket under forutsetning at tiltaket skal brukes til næringsretta fiskerivirksomhet og ikke blir innredet for varig opphold.

Med hilsen

Harald Tronstad
regiondirektør

Odd Helge Hestholm
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

Region Kystverket Midt-Norge

Sentral postadresse: Kystverket
Postboks 1502
6025 ÅLESUND

Telefon: +47 07847

Internett: www.kystverket.no
E-post: post@kystverket.no

For besøksadresse se www.kystverket.no

Bankgiro: 7694 05 06766

Org.nr.: NO 874 783 242

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

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/680

Arkiv: GNR 66/85

Saken skal behandles i følgende utvalg:
--

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 66 BNR 85 DISPENSASJON

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon som omsøkt. Dette begrunnes med at vilkårene jf. pbl. § 19-2 ikke er oppfylt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, mottatt 13.03.2018
2. Opplysninger gitt i nabovarsel
3. Fasade mot nord
4. Fasade mot vest
5. Fasade mot øst
6. Fasade mot sør
7. Oversiktsplan, målestokk 1:5500
8. Kartutsnitt KPL, målestokk 1:1000
9. Tomtekart, målestokk 1:1000
10. Bebyggelseskart Halten, anno 1920, ikke opprinnelig målestokk
11. Uttalelse Kystverket, datert 29.06.2018
12. Uttalelse Fylkesmannen i Trøndelag, datert 19.06.2018
13. Uttalelse Trøndelag Fylkeskommune, datert 11.06.2018

Saksopplysninger:

Erling Ulvan, heretter kalt søker, ønsker å oppføre to sjøboder på gnr. 66, bnr. 85 på Halten. Halten er omfattet av forskrift for Froan naturreservat jfr. FOR-1979-12-14-1 III.

I landskapsvernområdet er inngrep eller annen virksomhet som kan endre landskapets art eller karakter vesentlig, herunder oppføring av bygninger ikke tillatt jfr. FOR-1979-12-14-1 V.

Sjøbodene vil bli plassert ved kystkontur, og i ett område som er avsatt til LNF- med spredt fritidsbolig. Sjøbodene vil bli bygget sammen, på felles platting/brygge.

Rettslig utgangspunkt:

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

Det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel (KPA) for Frøya kommune med ikrafttredelsesdato 26. mai 2011 vist som nåværende LNF-sone med spesielle natur- og kulturminneverdier (hensynssone etter § 11-8 c i plan- og bygningsloven), med særlig hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.

For randsonen til nasjonalparker og landskapsvernområder kan det, samtidig med fastsetting av verneforskrift for nytt verneområde eller revisjon av verneforskrift eller forvaltningsplan for etablerte verneområder, fastsettes bestemmelser for å hindre vesentlig forringelse av verneverdiene i verneområdet.

Alle tiltak tilpasses landskapet på en slik måte at særegne trekk i landskapet ikke forringes. Det skal tas særlig hensyn til utsyn, silhuett, svaberg og viktige landskapselementer. Områder registrert med nasjonalt viktig biologisk mangfold/ Nasjonalt viktige naturtyper i Frøya kommune. Truede arter er sikret gjennom etablering av buffersoner. Tiltak i disse områdene må dokumentere at verdiene ikke forringes. Uttalelse til konkrete tiltak må innhentes fra fylkesmannen.

Av hensyn til Haltens store bevaringsverdi skal det være vanskelig å avvike fra retningslinjene. Tiltak som bryter med retningslinjene over skal legges fram for antikvarisk myndighet.

Fylkesmannen i Trøndelag er forvaltningsmyndighet på Halten jf. Froan naturreservat og landskapsvernområde med tilhørende dyrelivsfredning, innen Froøyene, Frøya kommune, Sør-Trøndelag (FOR-1979-12-14-1).

I alle saker som Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet etter særlov, skal Fylkesmannen godta tiltaket før det kan behandles hos kommunen. I dispensasjonssaker der Fylkesmannen i Trøndelag er høringspartner kan det gis en fells vurdering gjennom svar av høringsbrev.

Tiltaket er ikke i tråd med planformål i vedtatt kommuneplan for Frøya kommune. Videre er tiltaket stridig med vedtatt retningslinjer for ny bebyggelse på Halten, datert 01.05.2011.

En tillatelse til tiltak fordrer en tillatelse fra Fylkesmannen i Trøndelag jf. forskrift for Froan naturreservat jf. FOR-1979-12-14-1, jf. lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63 § 5, § 8 og § 14, jf. §§ 6 og 10 og dispensasjon fra kommuneplanens arealdel bestemmelse pkt. 4.2.2 og pkt 2. c.3. jf. pbl. § 11-8.

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. Vilåårene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilåårene 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.

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 planen ved dispensasjon.

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

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8- 12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true 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 er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er ingen merknader til nabovarsel. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1. Tiltaket er meldt Fylkesmannen i Trøndelag jf. pbl. § 21-5, *den kommunale samordningsplikten*.

	Merknad	Rådmannens vurdering
Fylkesmannen i Trøndelag	Ingen vesentlige merknader	Tatt til orientering
Trøndelag fylkeskommune	Anbefaler at det ikke innvilges dispensasjon som omsøkt.	Tatt til etterretning
Kystverket	Fraråder at det blir gitt dispensasjon for omsøkte	Tatt til etterretning

	tiltak.	
--	---------	--

Se vedlegg for fullstendig vurdering.

Halten er omfattet av forskrift for Froan naturreservat jfr. FOR-1979-12-14-1 III.

I landskapsvernområdet er inngrep eller annen virksomhet som kan endre landskapets art eller karakter vesentlig, herunder oppføring av bygninger ikke tillatt jfr. FOR-1979-12-14-1 V.

Det må ta særlig hensyn til hensynene som forskriftene for landskapsvernområdet med dyrelivsfredning i Froan naturreservat. Forvaltningsmyndighet i Froan naturreservat er Fylkesmannen i Trøndelag. Fylkesmannen har i brev av 19.06.2018 ingen merknader ved forskrift for Froan naturreservat jfr. FOR-1979-12-14-1 III. Kommunen anser dette dermed som en godkjennelse av de interessene som Fylkesmannen skal forvalte, og at hensynet bak forskriftene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Tiltaket ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt LNF med spred fritidsbebyggelse jf. pkt. 4.2.2, og 2. c.3. jf. pbl. § 11-8.

Videre skal hensynene til bestemmelsene i retningslinjene for ny bebyggelse på Halten ivaretas. Kommunen er ikke kjent med at det tidligere har stått noen naust der det nå er omsøkt.

Rådmannens vurdering vil ligge i hvilken grad hensynet bak kommuneplanens arealdel og retningslinjene for ny bebyggelse på Halten blir tilsidesatt.

Det tillattes nybygg på tomter/tufter der det tidligere har vært bebyggelse. Kommunen er ikke kjent med at dette er tilfellet i denne saken. Det er i dette formålet tillatt med spredt bebyggelse av bolig og fritidsbolig, men ikke av naust/sjø o.l.

I kommuneplanens arealdel er Halten markert av som LNF-sone med spesielle natur- og kulturminneverdier (hensynssone etter § 11-8 c i plan- og bygningsloven). Innen dette er det tillatt spredt fritidsbebyggelse på Husøya. Hensikten bak LNF-sonen med spesielle natur- og kulturminneverdier er først og fremst å påse at særegne trekk i landskapet ikke forringes. Det skal tas særlig hensyn til utsyn, silhuett, svaber og viktige landskapselementer. Videre skal områder av natur- og fritidsinteresse ikke privatiseres og det skal ikke hindre allmenhetens tilgang til områder av allmenn interesse.

Tiltaket som omsøkes er to sjøbuer på felles plattform bygget av tre. Søker opplyser i søknaden at det ønskelig med overdekt inngangsparti mellom byggene, som er avstengt i den ene ende. Søker argumenterer at det er nødvendig med sjøbod for å vedlikeholde båt.

Søker har ikke vurdert hvorvidt vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt eller ei. En vurdering av momenter som nevnes i søknaden må etter det rådmannen vurderer kun tilegnes vekt dersom kommunen kan gi dispensasjon, dersom vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Av hensyn til Haltens store bevaringsverdi skal det være vanskelig å avvike fra retningslinjene for ny bebyggelse på Halten. I dette ligger hensynet først og fremst att man gjennom retningslinjene skal bevare den opprinnelige bebyggelsen på stedet. Det er i retningslinjene pkt. 2 tillatt med nye tiltak, men dette forutsetter at det tidligere har vært bebygd på tomt/tufter.

Retningslinjene legger føringer for at nye bygg skal utformes etter lokalbyggeskikk. Trøndelag fylkeskommune uttalelser i brev av 11.06.2018 at omsøkte sjøhus har stedsfremmed uttrykk, utforming og ikke følger lokal byggeskikk. De kommenterer at materialbruk og overflater ikke er beskrevet.

Området på Halten er ett område som rådmannen vurderer å være av viktig natur- og friluftsinnterese. Det er også veldig avgjørende at det ikke er kjent at det tidligere har vært bebygd på området der det er ønsket oppføring av naust.

Rådmannen stiller seg bak Fylkeskommunen i Trøndelags vurdering; «Fylkeskommunen anbefaler ikke dispensasjon som omsøkt på grunn av at tiltaket ikke følger opp til retningslinjer som sier at nybygg skal skje på tidligere hustufter vist på kartet fra 1920. Det har så langt vi kjenner til ikke stått bygg på omsøkte areal. Omsøkte sjøhus har stedsfremmed uttrykk, utforming og følger ikke lokal byggeskikk. Materialbruk og overflater ikke beskrevet.»

Etter en faglig vurdering har rådmannen vurdert at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt.

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon som omsøkt, da forutsetningene om kommunen kan gi dispensasjon ikke er tilstede jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

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 det søkes dispensasjon fra.

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

Konklusjon

Rådmannen fraråder at det gis dispensasjon for xxx som omsøkt. Vilårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Erling Ulvan

10 02 18

Kvalvikbakken 5
7242 Knarlasund

Frøya Kommune

Hovedutvalg for forvaltning

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA GJELDENE BESTEMMELSER I PLAN- OG LOVVERK OM OPPFØRING AV TO STK SJØBUER PÅ HALTEN, GNR 66, BNR 85 I FRØYA KOMMUNE.

Vedr. søknaden har søker hvert i kontakt med Fylkesmannens juridiske avdeling og miljøvernavdelingen vedr. saksgang. En mener en har fått aksept for at søknaden fremmes for Frøya kommune og at de ulike sektormyndighetene sakbehandler ved høringsprosessen.

Det har vist seg svært vanskelig å få opplyst bestemmelsene for LNF område 10 på Halten der byggene ønskes oppført. Likeledes «Bebyggelsesplanen for Halten.» der vi har fått oversendt et utkast fra fylkeskommunen.

Det søkes om oppføring av to mindre sjøboder, hver på 24 kvm grunnflate. Bygningene vil bli plassert på en felles treplattform »Kai» med 120 cm mellomrom.

Bygningskroppene er forsøkt utformet med tanke på eldre, tradisjonell sjøhusbebyggelse med tredelsrøsting, stående trepanel, skyveporter i front og med bølgeblikktak.

Fundamenteringen er på peler. Dette vil kreve et minimum av naturinngrep ved bygging og er tradisjonell fundamenteringsmetode. Ved lav høyde benyttes steinkar. Det er ikke planlagt installasjoner.

De to enhetene ønskes sammenbygd med et overdekket inngangsparti avstengt i en ende for å holde regn og vind borte fra inngangsdører. Fasadeopprikk er vedlagt.

Adkomst vil være over gangsti.

Bakgrunnen for søknaden er behovet for sjøhus til sikker oppbevaring av fiskeredskaper og div. utstyr til å nytte sjøen som friluftsområde.

All fritidsbosetning på Halten er basert på historisk tilknytning eller bruk av stedet i yrkessammenheng. Været gir små muligheter for landaktiviteter da det i sin helhet består av strandsone. En tør påstå at ingen oppsøker Halten for å nyte sol og badeliv eller sommerens uteliv. Halten er, og har vært, et fiskevær, langt fra land med flere mil av åpent hav og farefull skjærgård som adkomstvei. Hele stedet er basert på fiske og avledet næring. . For å kunne dra nytte av et feriehus på Halten er det derfor nødvendig med båt og nødvendig utstyr for å ha mulighet for å bruke sjøen i rekreasjonssammenheng.

Det kreves sjøhus for å ta vare på det som kreves til båten og nødvendige redskaper for å nytte den.

Denne søknaden omfatter to sjøhus. Ett til undertegnede og ett til Robin Dragsnes, Armen 11, 7270 Dyrvik.

Dragsnes er nabo på Halten og vi ønsker å bygge i fellesskap da jeg disponerer det området som er egnet til formålet. Dragsnes har ingen egen sjøhustomt.

Min tomt var i sin tid fradelt til dette formålet. Når vi i dag er på Halten er vi avhengig av frilandslagring under presenninger og lignende for å ta vare på utstyr. Dette er ikke særlig estetisk sett fra vår side og antagelig ikke for stedets besøkende. Det vil uavvendelig gi et rotete og midlertidig inntrykk. Gjennom denne søknaden vil vi forsøke å råde bot på dette og gi oss selv og stedet et bidrag til ryddighet og estetikk.

Mvh.

Erling Ulvan

Søker.



Vedlegg: 4 fasadeoppriss. Oversiktsplan. Utsnitt av kommunedelplan. Ituasjonskart.

Vedlegg nr.
C -

Nullstill



Opplysninger gitt i nabovarsel

sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:					Postnr.	Poststed
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse		
66	85			HALTEN II		
Eier/fester				Kommune		
ERLING ULLVAN				FRØYA		

Det varsles herved om			
☒ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade	☐ Riving
☐ Påbygg/tilbygg	☐ Skilt/reklame	☐ Innhegning mot veg	☐ Bruksendring
☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	☐ Antennesystem	☐ Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	☐ Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19				Vedlegg nr. B -
☒ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☐ Kommunale vedtekter	☐ Arealplaner	☐ Vegloven	

Arealdisponering	
Sett kryss for gjeldende plan	
☒ Arealdel av kommuneplan	☐ Reguleringsplan
☐ Bebyggelsesplan	
Navn på plan	

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder
OPPFØRING AV TO STK SØBUE
Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakhaver			
ERLING ULLVAN			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
ERLING ULLVAN	Post@knahtlogrund.no		95074710
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk):			

Merknader sendes til	
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.	
Ansvarlig søker/tiltakhaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn	Postadresse
ERLING ULLVAN	KVALV. BAKKAN 5
Postnr.	E-post
2242 KNARRLAGSUND	

Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	-	☒
Situasjonsplan	D	1 - 1	☐
Tegninger snitt, fasade	E	1 - 2	☐
Andre vedlegg	Q	-	☒

Underskrift	
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere.	
Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.	
Sted	Dato
Knahtlogrund	5/3-2018
Underskrift ansvarlig søker eller tiltakhaver	
Erling Ullvan	
Gjentas med blokkbokstaver	
ERLING ULLVAN.	

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	66	85					Frøya
	Adresse Halten				Postnr.	Poststed Halten	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
66	88			Frødis Norheim			
Adresse Halten				Adresse Måltrostveien 6B			Kvittering vedlegges
Postnr.				Postnr.			Poststedets reg.nr.
Poststed				Poststed			
1404				Siggerud			
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
66	87			Wenche Wermland Engdal			
Adresse Halten				Adresse Engdal			Kvittering vedlegges
Postnr.				Postnr.			Poststedets reg.nr.
Poststed				Poststed			
6686				Valsøybotn			
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
66	81			Stiftelsen NDM C/O Hallgeir Grøntvedt			
Adresse Halten				Adresse Kråkvågveien 59			Kvittering vedlegges
Postnr.				Postnr.			Poststedets reg.nr.
Poststed				Poststed			
7152				Kråkvåg			
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.				Postnr.			Poststedets reg.nr.
Poststed				Poststed			
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.				Postnr.			Poststedets reg.nr.
Poststed				Poststed			
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 3

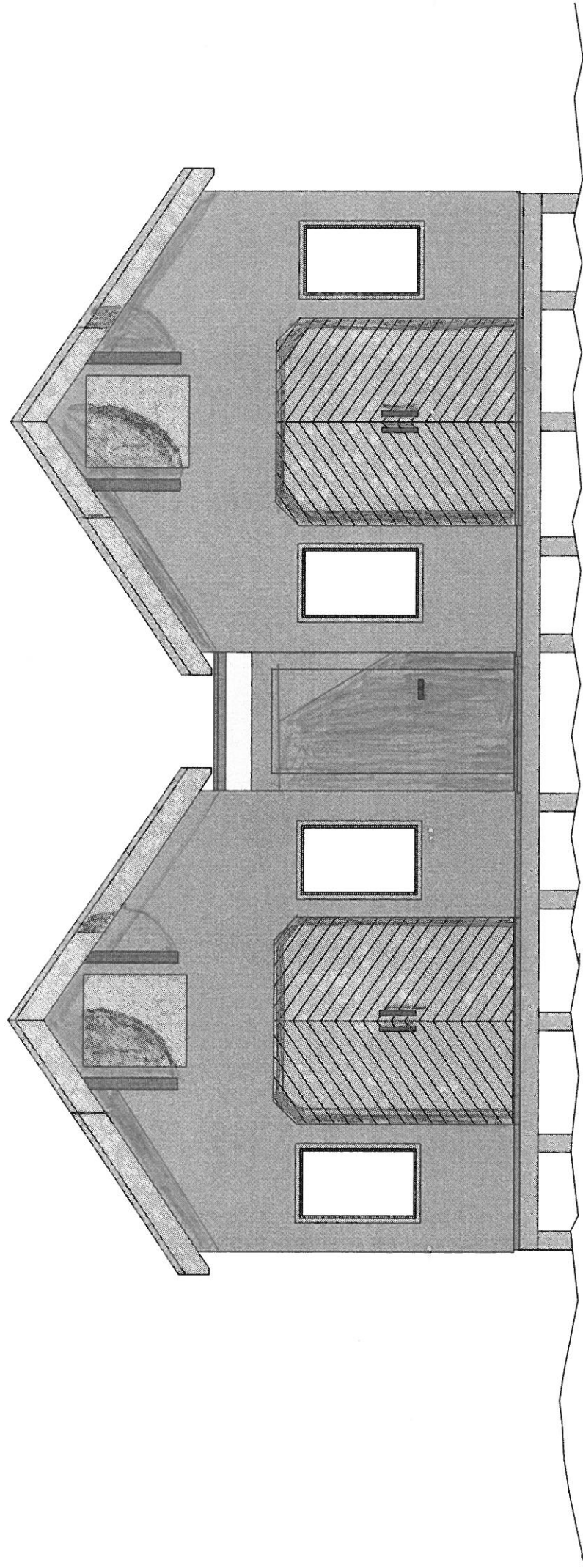
Sign. *[Signature]*

125661

Dato:

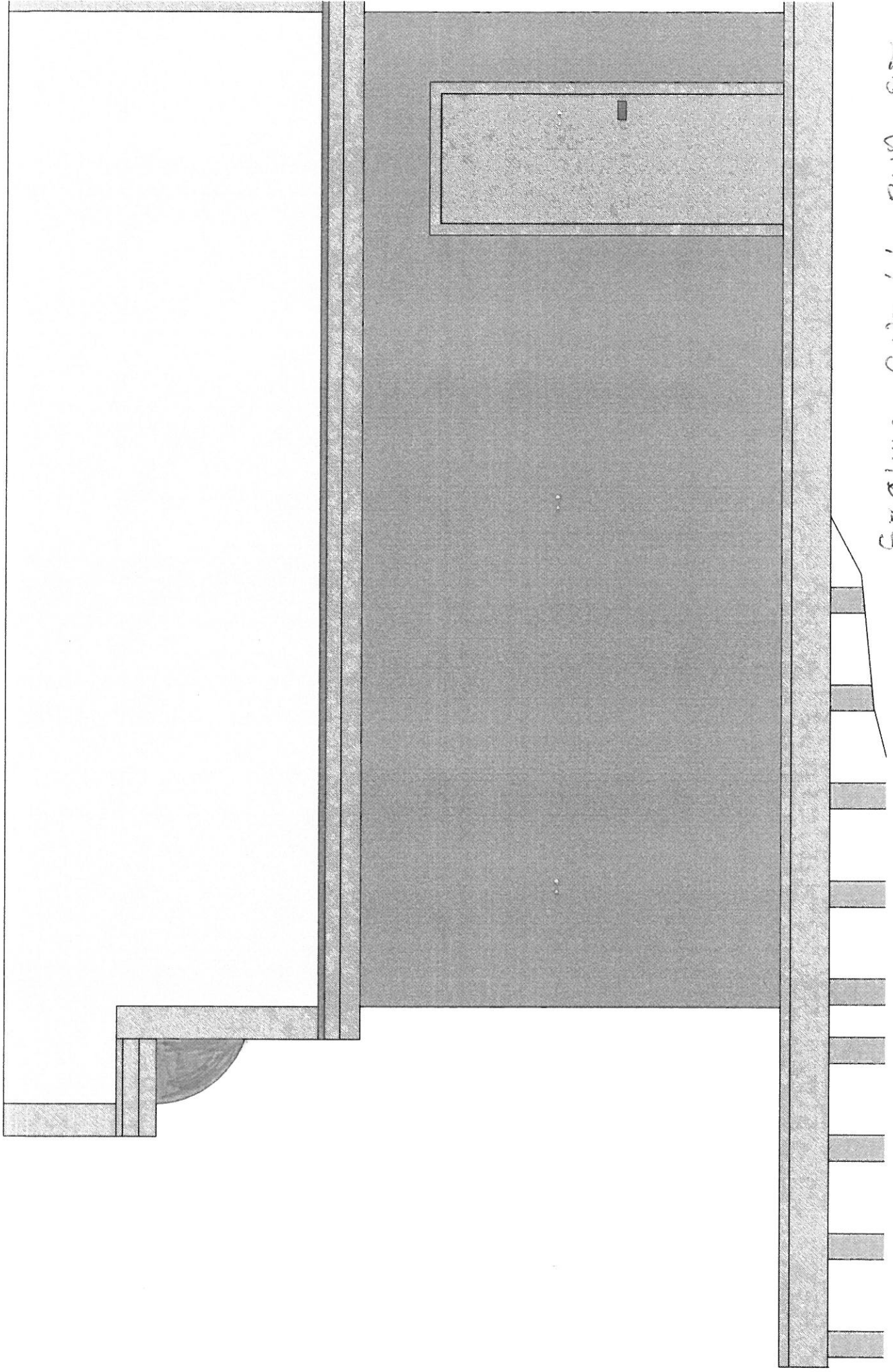
12.02.18

FASTQIE HOY NORD (TANA)



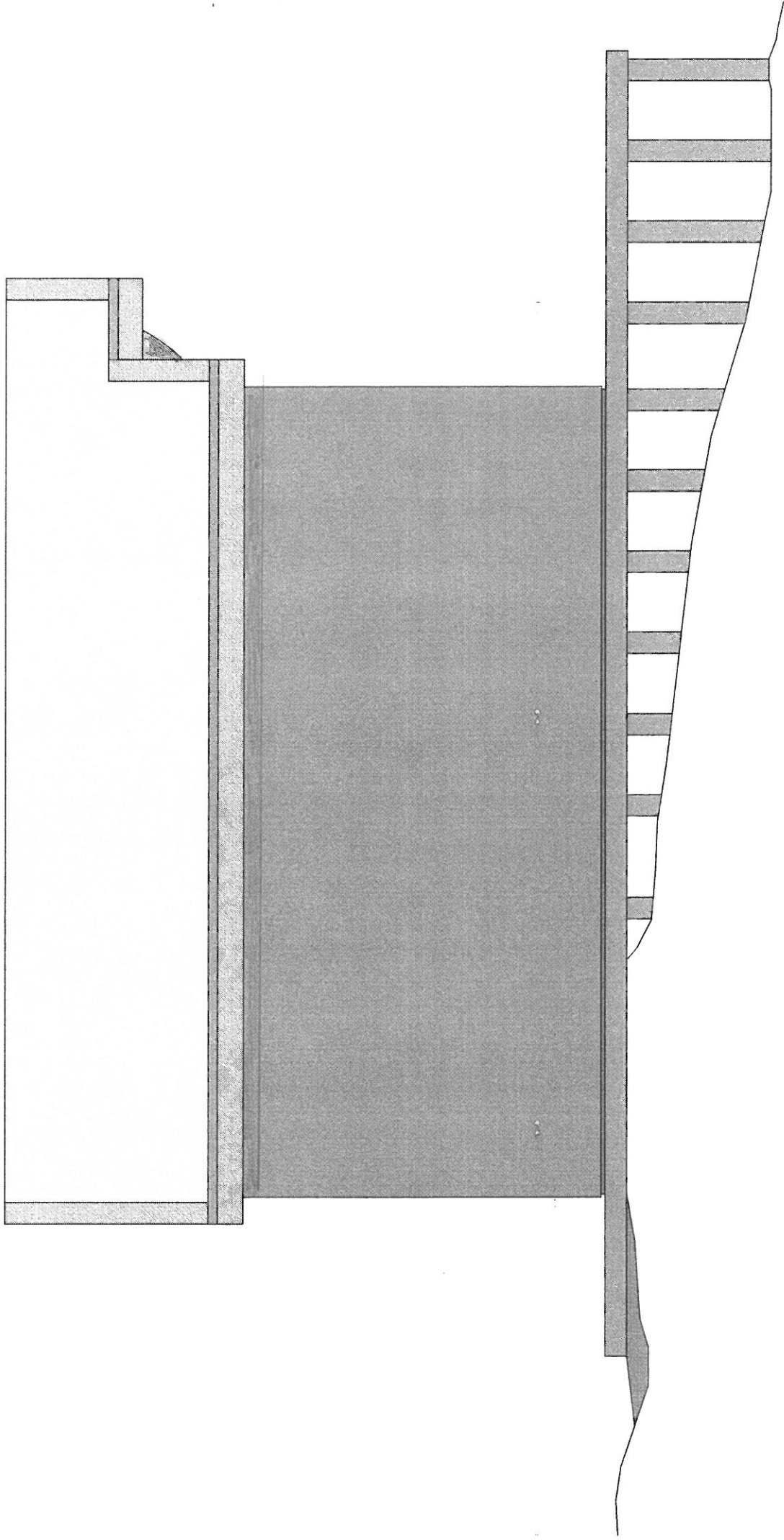
STATIONS CNR-66 BNR-85

WASADIE FOR VEST



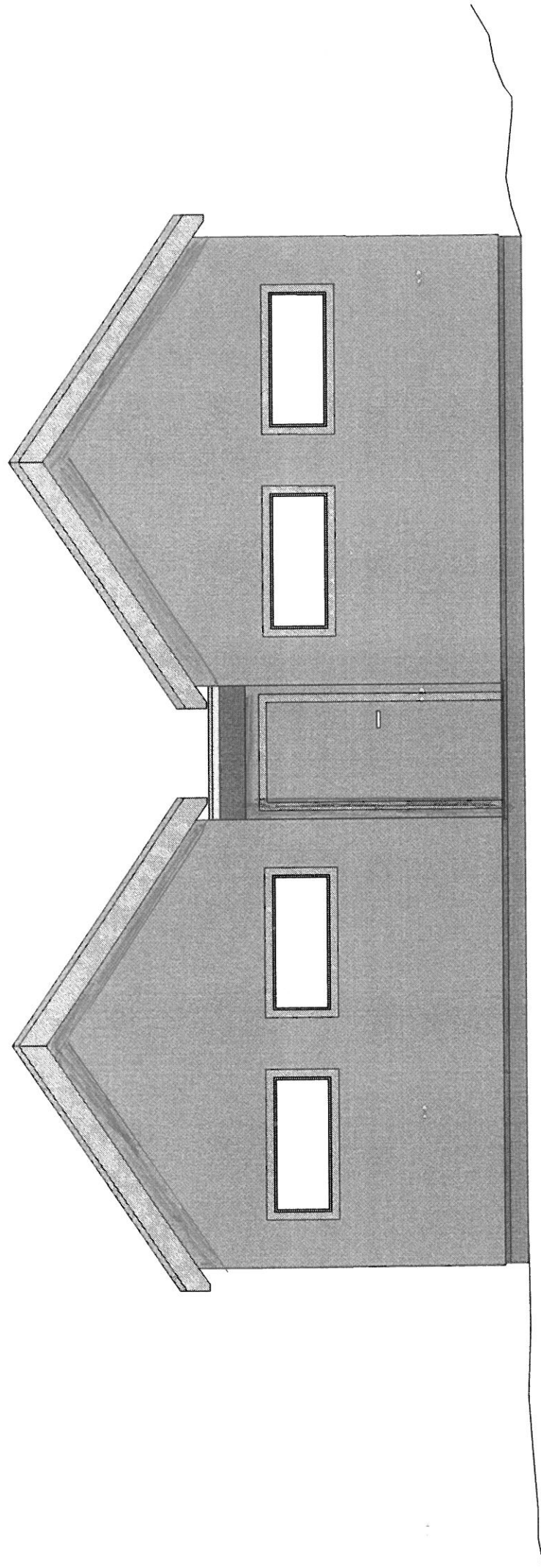
SCOTUS GNR 66-3NR, 85

FASADZ HOT SET

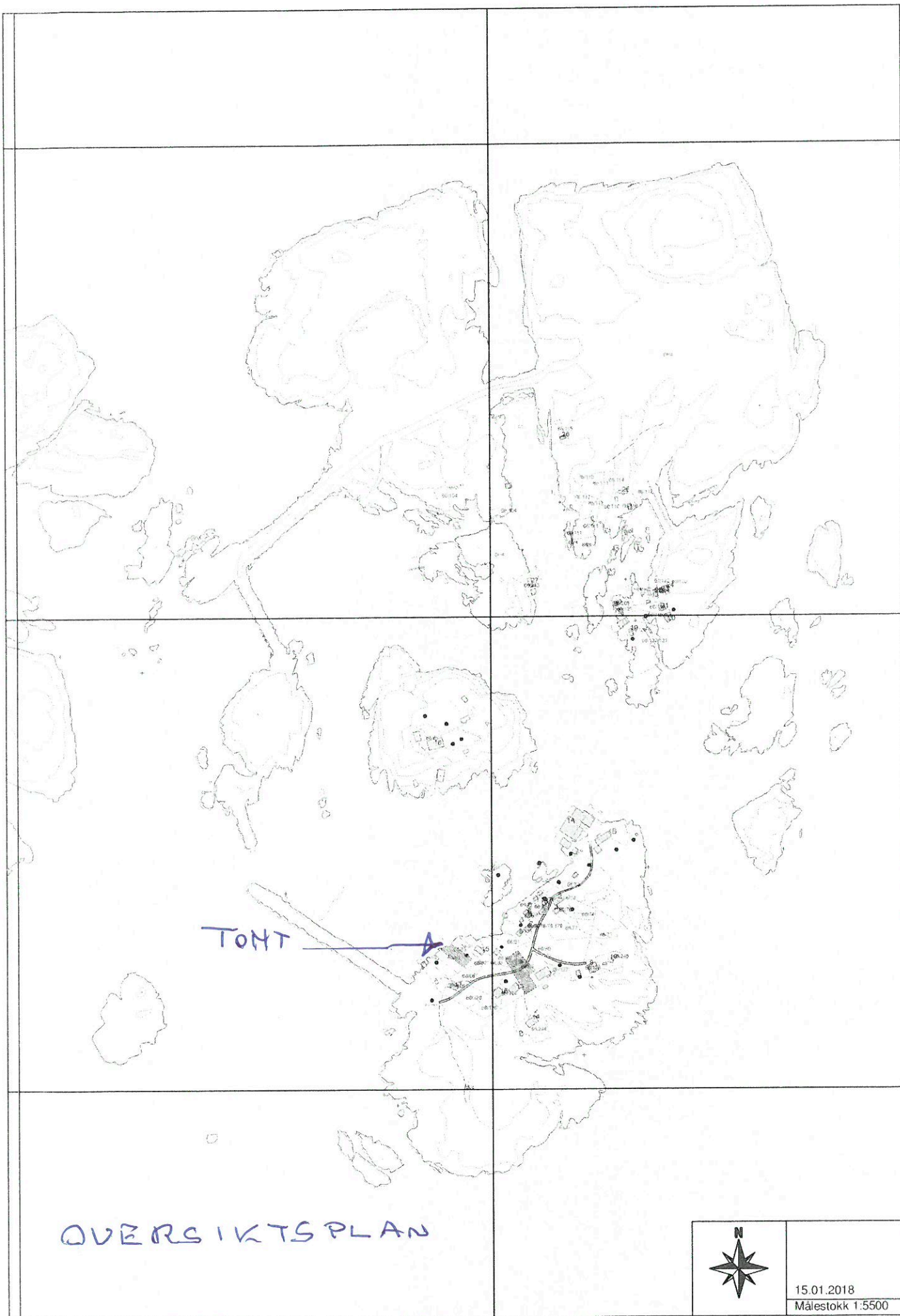


5704106 GAR-66 BNR-85

WAGAD E HOF 5002



5002HUS 600-66 BNR. 66 GNR. 85



OVERSIKTSPLAN



15.01.2018
Målestokk 1:5500



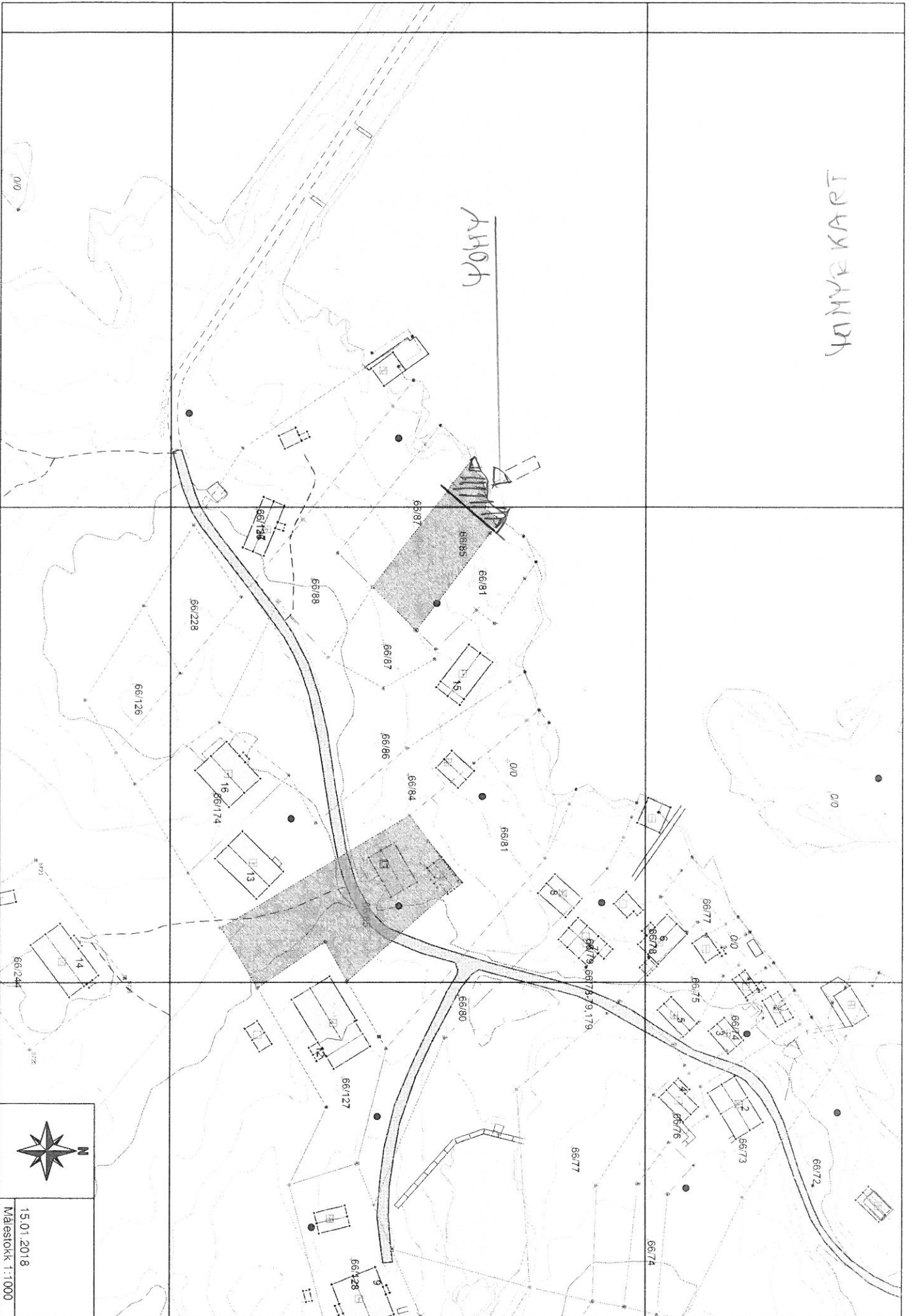
15.01.2018

Mälestokk 1:1000

KOHVIAFPLAN

LAUKA KART

LAUKA







KYSTVERKET

Midt-Norge

Frøya kommune
Postboks 152
7261 SISTRANDA

Deres ref.:

Vår ref.:
2018/1855-2

Arkiv nr.:

Saksbehandler:
Børre Tennfjord

Dato:
28.06.2018

Uttalelse til søknad om dispensasjon vedrørende tiltak på gnr.66, bnr.85 - Frøya kommune - Trøndelag fylke.

Kystverket har fått oversendt til uttalelse, en søknad om dispensasjon på et tiltak lokalisert til Halten i Frøya kommune. Tiltaket som søkes iverksatt på gnr.66, bnr.85, er oppføring av to sammenbygde sjøbuer på felles utstikkende treplattform/kai.

Kommuneplanens arealdel definerer søknadsarealet som avsatt til LNF-område med tillatt spredt fritidsbebyggelse. Det er i arealplanen ikke avsatt områder for omsøkt formål i dette området. Det er avsatt områder for småbåthavn og havneformål i nærheten.

Halten er omfattet av *Forskrift om vern for Froan naturreservat og landskapsvernområde med tilhørende dyrelivsfredning, innenfor Frøyene, Frøya kommune, Sør-Trøndelag. FOR-1979-12-14-1.*

Behandling og vurdering

Kystverket er kystens statlige etat for transport og samferdsel. Som ansvarlig for sikring og fremkommelighet i havner, leder og kystfarvann, er Kystverket en sentral aktør i forvaltning og utvikling av kystsonen. Kystverket arbeider derfor målbevisst for å kunne etablere gode navigasjonsforhold, fremme av en bærekraftig utvikling av kystsonen og bidra til en konkurransedyktig sjøtransport.

Kystverket sine forvaltningsinteresser er først og fremst koblet til sjøarealer i planer og de sjønære arealene som kan sies å ha en virkning på ferdselsforholdene. Våre kommentarer til planarbeid, herunder dispensasjonsbehandling, er generelt knyttet til denne type interesser.

Siden det er søkt om dispensasjon etter plan- og bygningslovens §19-1, skal Kystverket som statlig høringsorgan avgi uttalelse på tiltak som påvirker forvaltningsområdet vi har ansvar i.

Alle offentlige organer har rett og plikt til å delta i planleggingen når den berører deres saksfelt eller deres egne planer og vedtak og skal gi planleggingsmyndighetene informasjon som kan ha betydning for planleggingen.

Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

Region Kystverket Midt-Norge

Sentral postadresse: Kystverket
Postboks 1502
6025 ÅLESUND

Telefon: +47 07847

Internett: www.kystverket.no
E-post: post@kystverket.no

For besøksadresse se www.kystverket.no

Bankgiro: 7694 05 06766

Org.nr.: NO 874 783 242

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

Søknadens omfang innebærer avvik fra flere bestemmelser om arealbruk. Etter vår oppfatning er tiltaket avhengig av dispensasjon fra avsatte formål i arealdelen, samt dispensasjon fra verneforskriftens bestemmelser. Samtidig er det tatt inn i planens vedtekter at i samsvar med bestemmelsenes pkt 2. Hensynssoner, bokstav c) Hensynssone for bevaring av naturmiljø er det ikke tillatt med tiltak i strid med verneforskriften. Søknaden fordrer avvik også fra dette punktet.

Kommunen kan dispensere fra kommuneplanens arealdel med unntak fra Verneforskriften for Froan naturreservat og herunder også bestemmelsenes rammevilkår under pkt. 1, bokstav c, nr.3. Forvaltningsmyndighet til verneforskriften ligger hos Fylkesmannen for Trøndelag.

Elles ønsker vi å peke på at tiltaket er søknadspliktig i samsvar med havne- og farvannsloven og krever særlig tillatelse etter §27 i nevnte lov, i tillegg til tillatelse etter plan- og bygningsloven. Vi anser det også å være av viktig å peke på vurderinger omkring naturmangfold, miljø og forurensing, som en naturlig del av en tillatelse til gjennomføring. I forhold til søknadens omfang er det utvilsomt at tiltaket går inn i havnearealet, jfr. vedtektenes pkt. 4.5.2. Vi finner det ikke godtgjort at tiltaket er innrettet mot fiskerirettet næringsvirksomhet eller at søkerne er yrkesfiskere, registrert i fiskermanntallet.

Kystverket har vurdert søknaden opp mot formålet i havne- og farvannsloven, samt de hensyn vi anser relevant i saken og hvilke konsekvenser dette har for planen og virkninger på omgivelsene. Vi vil med dette som grunnlag frarå at det blir gitt dispensasjon for omsøkte tiltak. Vi legger videre til grunn de stedbundne byggerestriksjonene i området og anser at en regulering vil kunne gi en tryggere prosess og sikrere vei frem til arealbruk og vilkår for eventuell utbygging.

Med hilsen

Børre Tennfjord
sjefingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Eksterne kopimottakere:

Fylkesmannen i Trøndelag

Trøndelag fylkeskommune

Fiskeridirektoratet Region Midt

Norges vassdrags- og energidirektorat - Region Midt-Norge

Postboks 2600

Fylkets hus, Postboks 2560

Postboks 185 Sentrum

Postboks 5091, Majorstuen

7734

7735

5804

0301

STEINKJER

STEINKJER

BERGEN

OSLO

Vedlegg:



Frøya kommune
Postboks 152
7261 SISTRANDA

Vår dato: 18.06.2018
Vår ref.: 2018/11302

Deres dato: 28.05.2018
Deres ref.: 18/680

Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - LNF område - oppføring av to sjøbuer Frøya 66/85

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det foreligger følgende merknader fra fagavdelingene.

Klima og miljø

Dette gjelder søknad om oppføring av to sjøbuer på Halten. Området på Husøya der sjøbuene skal stå ligger på innsida av moloen, i et område som er satt av til spredt fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Fylkesmannen påpeker at det er uheldig dersom kommunen åpner for utbygging i områder som ikke er i samsvar med overordnet plan og påpeker at ny bebyggelse bør plasseres i områder avsatt til formålet. Som nevnt i Frøya kommunes vurderinger i høringsbrevet er omsøkte arealbruk ikke i tråd med vedtatt kommuneplan, og slik sett vil naust/sjøbu kunne føre til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi.

Det er likevel etter Fylkesmannens vurdering positivt at behovet for ny bebyggelse på Halten samles inn mot eksisterende bebyggelse. Selv om bruksområde for ei sjøbu ikke er det samme som fritidsbolig kan vi ikke se at bygningene vil være vesentlig i konflikt med nasjonale eller regionale miljøverninteresser i dette området.

Vi har også vurdert omsøkte tiltak i forhold til verneforskriften for Froan. Vi kan ikke se at oppsetting av to sjøbuer på innsida av moloen vil være spesielt negativt for de hensyn som skal ivaretas gjennom dyrelivsfredningen i dette området.

Samfunnssikkerhet

Den aktuelle søknaden befinner seg i et område som potensielt kan bli berørt av stormflo og havnivåstigning. Våre aktsomhetskart er definert ut fra beregninger av terrenghelning og er ikke basert på feltundersøkelser. Dersom bygningens plassering i forhold til sjø gjør at den kan bli påvirket av stormflo, må dette vurderes.

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer
fmltpost@fylkesmannen.no

Besøksadresse:
Steinkjer: Strandveien 38
Trondheim: Prinsensgt 1
www.fylkesmannen.no/trondelag

Telefon:
74 16 80 00
Org.nr.:
974 764 350

Saksbehandler:
Terje Domaas
Telefon:
+47 73 19 92 22

En sjøbod bør plasseres i nærhet til sjø for å kunne ivareta sin funksjon. Likevel må det foretas en konkret vurdering om plassering og byggemåte er forsvarlig beregnet for påvirkning av havets krefter. Dersom dette er ivaretatt ansees vilkåret i pbl. § 28-1 om tilstrekkelig sikkerhet for oppfylt. Vi anbefaler at det settes krav om minimum kotehøyde for å unngå materielle skader på bygningsmasse og konstruksjoner i tråd med DSBs rapport om havnivåstigning og stormflo.

Konklusjon

Fylkesmannen har med bakgrunn i ovennevnte ingen vesentlige merknader til søknad om dispensasjon for oppsetting av to sjøboder på Halten.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf. nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Med hilsen

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

Terje Domaas
Seniorrådgiver
Klima- og miljøavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Saksbehandlere:
Klima og miljø: Terje Domaas – 73 19 92 22
Landbruk: Vegard Wist – 74 16 80 81
Samfunnssikkerhet: Ingrid Margrethe Wedø – 74 16 81 76



FRØYA KOMMUNE
Postboks 152
7261 SISTRANDA

Vår dato:	11.06.2018	Vår referanse:	201845151-2	Vår saksbehandler:
Deres dato:	28.05.2018	Deres referanse:		Heidi Beate Flatås

Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av to sjøbuer på Gbnr 66/85 - Frøya kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 28.mai 2018.

Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, og dispensasjon fra pbl § 1-8 for oppføring av 2 sjøhus på eiendommen 66/85 på Halten. Tiltakene ligger innenfor Froan naturreservat og landskapsvernområde.

Administrasjonen i Frøya kommune sin foreløpige vurdering tilsier at det ikke bør gis dispensasjon for oppføring av naust. En dispensasjon vil vesentlig tilsidesette hensynet bak retningslinjene for nybygg på Halten. Videre vil hensynene i formålsbestemmelsen (pbl. § 1-1.) og bestemmelsen det søkes dispensasjon fra bli vesentlig tilsidesatt.

Det er viktig å bevare det særegen preget på Halten og ta vare på bebyggelsen gjennom bruk. Dette betyr også å kunne tillate nybygg / påbygg innen rammen for den tradisjonelle bebyggelsen på stedet. Et kart fra 1920 kan tjene som referanse for hva som har vært bygd, og slik bør det være mulig å erstatte forsvunnet bebyggelse med ny bebyggelsen av samme uttrykk.

I kommuneplanen er Halten satt av som LNF-sone med spesielle natur- og kulturminneverdier (hensynssone etter § 11-8 c i plan- og bygningsloven). En forsiktig bygging som antydnet over vil være i tråd med å ivareta stedets kulturminneverdier. Det er satt av område for LNF med tillatt spredt fritidsbebyggelse på Husøya. De følgende retningslinjene vil da gjelde for spredt bygging innen dette området på Husøya og eventuelle dispensasjoner for Halten for øvrig.

Fylkeskommunen anbefaler ikke dispensasjon som omsøkt på grunn av at tiltaket ikke følger opp til retningslinjer som sier at nybygg skal skje på tidligere hustufter vist på kartet fra 1920. Det har så langt vi kjenner til ikke stått bygg på omsøkte areal. Omsøkte sjøhus har stedsfremmed uttrykk, utforming og følger ikke lokal byggeskikk. Materialbruk og overflater ikke beskrevet.

Selv om enkelttiltak ikke framstår som problematisk, er det den akkumulerte effekten av små tiltak som virker negativt. Summen av mange enkeltutbygginger og fradelinger

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Plan

innenfor et område vil i mange tilfeller svekke intensjonen bak kommuneplanens arealdel.

Ut fra overnevnte anbefaler fylkeskommunen at det ikke innvilges dispensasjon som omsøkt.

Med vennlig hilsen

Vigdis Espnes Landheim
Seksjonsleder

Heidi Beate Flatås
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopimottakere:

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG

Vedlegg i saken

Retningslinjer for bygging på Halten

Kart som viser eksisterende og tidligere bebyggelse på Halten 1920

Kartutsnitt Bebyggelsesplan

RETNINGSLINJER FOR BYGGING PÅ HALTEN, FRØYA KOMMUNE

I kommuneplanen er Halten markert av som LNF-sone med spesielle natur- og kulturminneverdier (hensynssone etter § 11-8 c i plan- og bygningsloven). Innen dette er det tillatt spredt fritidsbebyggelse på Husøya. De følgende retningslinjene vil da være forutsetninger for spredt bygging innen dette området på Husøya og eventuelle dispensasjoner for Halten for øvrig.

1. Restaurering/istandsetting: Ved restaurering av eksisterende bebyggelse skal dette skje mest mulig i tråd med opprinnelig utførelse. Originale bygningsdeler skal primært beholdes, sekundært skiftes ut med kopier.

2. Nybygg. Nybygg kan tillates på tidligere bebygde tomter/tufter. Ved tvil legges vedlagte kart fra 1920 til grunn. Følgende forutsetninger bør legges til grunn for nybygg og påbygg:

3. Tilpassing til terreng og tomt: Bebyggelsen må legges godt inn i terrenget. Alle inngrep, graving eller sprenging, som etterlater seg store arr i landskapet må unngås. Inngjerding, større hageanlegg og beplantning av ikke- stedsegne arter tillates ikke.

4. Størrelse, form og høyde: Hovedformen bør være rektangulær uten innhuk. Bredere bygninger enn 6 meter tillates ikke, likeså bygninger på mer enn 1 ½ etasje, gesimshøyde over 3 meter eller grunnflate over 60m². Større bygninger bør heller brytes ned til flere små, frittliggende bygninger.

5. Tak. Bebyggelsen utføres med saltak i takvinkel mellom 25 og 32 grader. Uthus kan oppføres med pulttak. Takvinduer, valmtak og andre sammensatte takformer tillates ikke.

6. Detaljering. Bebyggelsen bør ha en enkel detaljeringsgrad. Takutstikkene må være knappe. Vinduer og dører bør være utformet i henhold til stedets tradisjoner. Vinduene bør ha kvadratisk eller rektangulær stående form med en inndeling i rammer/ruter som ikke er større enn 60 cm noen vei.

7. Materialbruk: Utvendige vegger bør være i uprofilert over- og underliggende panel, fortrinnsvis stående. Vinduer og dører skal være av tre. Takene skal ha en tekking av tre, skifer, glatt papp, torv, bølgeblikk eller andre bølgeprofilerte takplater. Takstein eller taksteinprofilerte plater bør unngås. Nødvendige plattinger og terrasser bør utføres som mindre, uinngjerdede markterrasser. Større plattinger/terrasser enn 20m² tillates ikke, likeledes større leskjermer og andre former for privatisering av arealene mellom husene.

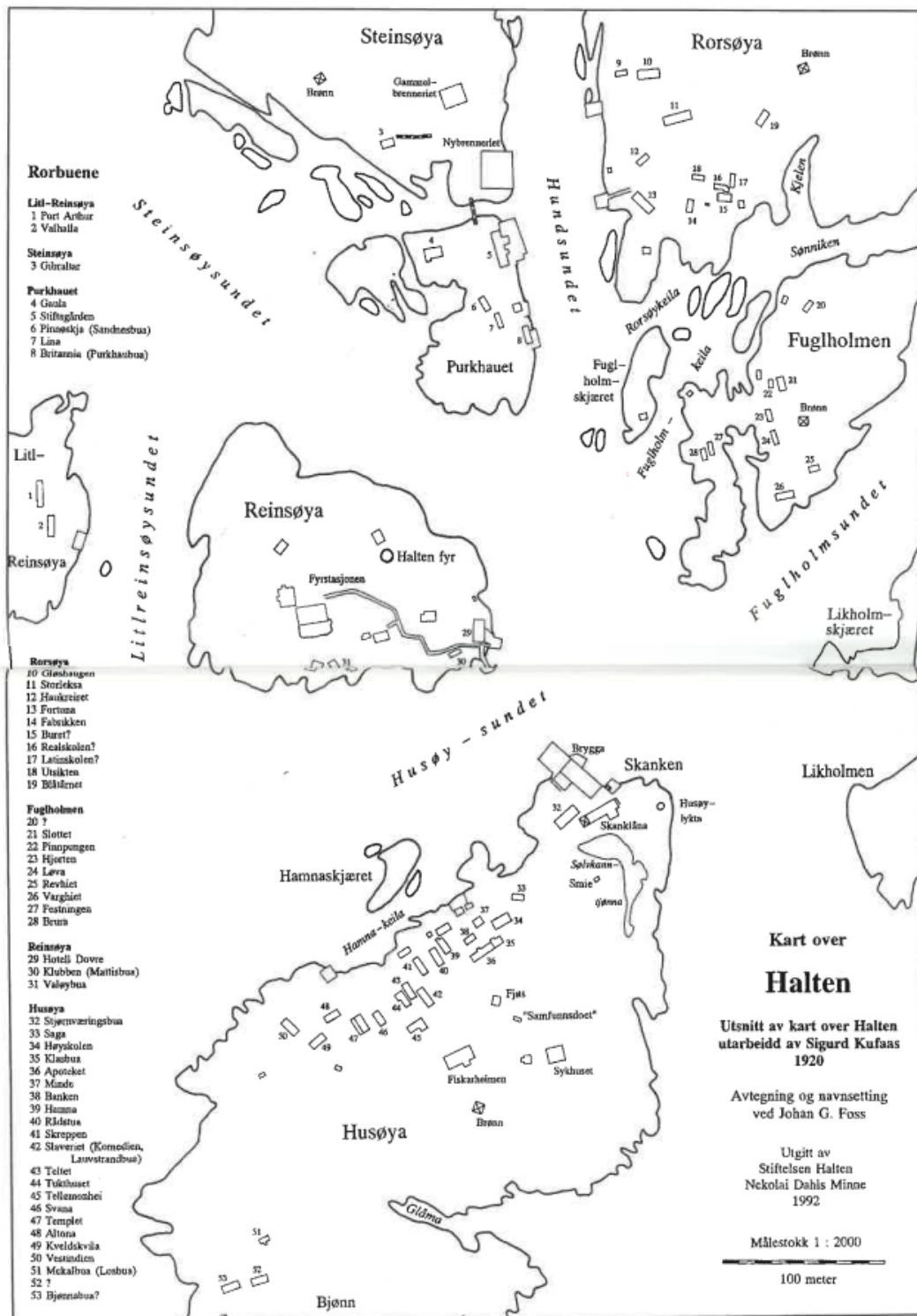
8. Overflatebehandling og fargesetting. Anbefalte fasadefarger er hvitt, rødt, grått og oker. Maling bør benyttes framfor beis. Sterke farger ut over dette bør unngås. Takene bør være i nyansene grått-svart. Med unntak for gulv, bør impregnerte materialer males.

9. Dokumentasjon. I forbindelse med restaurering, istandsetting og nybygg skal eksisterende situasjon dokumenteres med enkel oppmåling og foto i forbindelse med søknad.

10. Avvik fra retningslinjene. Av hensyn til Haltens store bevaringsverdi skal det være vanskelig å avvike fra retningslinjene over. Tiltak som bryter med retningslinjene over skal legges fram for antikvarisk myndighet.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Plan





Utsnitt bebyggelsesplan Husøya

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Andreas Kvingedal
Arkivsaksnr.: 18/1168

Arkiv: GNR 30/47

Saken skal behandles i følgende utvalg:
--

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 30 BNR 47 BYGGESAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon som omsøkt. Vilåarene jf. pbl. § 19-2 er oppfylt.

Det settes som vilkår at det skal utarbeides en situasjonsplan med alternativ adkomst til naustområdet, før det kan gis igangsettingstilattelse.

Tiltaket må igangsettes innen 3 år etter vedtaksdato, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, mottatt 04.05.2018
2. Situasjonsplan, målestokk 1:200
3. Situasjonsplan, målestokk 1:500
4. Skisser, målestokk 1:100
5. Kartusnitt KPA
6. Uttalelse Fylkesmannen i Trøndelag
7. Uttalelse Trøndelag Fylkeskommune
8. Ortofoto, målsetokk 1:1500

Saksopplysninger:

Kystplan AS er engassjert av Stømøyliå AS for å bistå i forbindelse med søknad om dispensasjon. Søknaden gjelder tiltak på eiendommen gnr. 30, bnr. 47 på ved Nessa-kaia.

Det er ønskelig med en utvidelse av eksiterende lagerhall, og det søkes i den forbindelse dispensasjon fra reguleringsplanen for Nesset Industriområde samt plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av tiltak i strandsonen.

Rådmannen opplyser om at det foregår reguleringsarbeid i området, i form av revidering av nordligste del av reguleringsplanen. Revideringen av reguleringsplan har en avgrensning som tilstøter omsøkt tiltak.

Rettslig utgangspunkt:

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

Det aktuelle området er i reguleringsplanen for Nesset industriområde (plabnid: 1620200404) regulert til boligutbygging, veg og industri. Tiltaket er i strid med avsatt område for boligutbygging og veg, jf. §§ 3 & 4. Totalt bebygd areal vil med omsøkt tiltak overskride maksimalt overbygd grunnflate på 700m² for område Industri² jf. § 3- *områder for industri/næring*, pkt. 2.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrense mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8.

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

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

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.

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

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket

vil ikke true arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1. Det er ingen avgjørende merknader i saken.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. En vurdering om kommunen kan gi dispensasjon fordrer at begge vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt. Rådmannen vil først gjøre en vurdering om hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

Reguleringsplanen for Nettet industriområde:

- § 1, ledd nr. 1 - Planformål vei
- § 1, ledd nr. 3 - Planformål bolig
- § 3- områder for industri/næring, pkt. 2. - Tillatt overbygd grunnflate på 700m2

Plan- og bygningsloven:

- § 1-8 – Dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag

Formålet med å regulere områder for bolig og boligutbygging er å sikre arealer for videre utbygging og utvikling.

Slik som eiendomsgrensene ligger i dag, og arealdisponering i reguleringsplan er vedtatt vil det ikke være mulig å utnytte det aktuelle området til bolig. Ubebygd parsell er lang og smal – og er ikke egnet til boligbygging.

Formålet med regulert vei er å sikre adkomst til område regulert til naust, langs sjø på gnr. 30, bnr. 49, gnr. 30, bnr. 46, gnr. 29, bnr. 9 og bnr. 29, bnr. 110. Dersom det gis dispensasjon mister man adgangen til naustområdet, da det i plan ikke er regulert en alternativ tilkomst.

Det er i omsøkt området satt en maksimal utnyttelse på overbygd grunnflate for Industri 2. Formålet med dette er å sikre en hensiktsmessig og kontrollert utbygging av industriområdet. Dette har sammenheng med avgrensningen til formålet som er regulert til industri.

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 er i dag allerede bebyggt og brukt til utendørs lagring av diverse i tilknytting til industri. Området er ikke kjent som et viktig natur- og fritidsområde, og rådmannen vurderer at området ikke vil bli ytterligere privatisert enn det som er tilfellet i dag.

Det er av rådmannens vurdering at en utbygging som omsøkt vil tilsidesette hensynene som er gitt i vedtatt reguleringsplan. En reguleringsplan skal sikre nødvendig areal samt en kontrollert utbygging sett i ett langsiktig perspektiv. Dersom tiltaket oppføres vil det ikke være mulig å gjennomføre vedtatt adkomstvei til naustområde, og i den grad det ikke finnes eller vist til alternativ adkomst til området, vurderer rådmannen at hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt.

For å ivareta de intensjonene bak reguleringsplanen, og for at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke skal bli *vesentlig tilsidesatt*, settes det vilkår for dispensasjonsvedtaket at det skal utarbeides en situasjonsplan som viser alternativ adkomst til naustområde, før det kan gis igangsettingstilatelse i byggesaken.

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.

Rådmannen vurderer at det er en fordel at man får utvide, slik at næringen kan fortsette utviklingen. Dette er viktig for samfunnet, og er med på å sikre arbeidsplasser. Rådmannen mener fordelene for å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt. For å ivareta de intensjonene bak reguleringsplanen, og for at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke skal bli *vesentlig tilsidesatt*, settes det vilkår for dispensasjonsvedtaket at det skal utarbeides en situasjonsplan som viser alternativ adkomst til naustområde, før det kan gis igangsettingstilatelse i byggesaken.

Vilkårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Frøya kommune

Postboks 152

7261 SISTRANDA

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR NESSET
INDUSTRIOMRÅDE SAMT PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §1-8 FOR TILTAK PÅ
GNR 30 BNR 47**

Kystplan AS er engasjert av Strømøyia AS for å bistå i forbindelse med søknad om dispensasjon.

Søknaden gjelder for tilbygg til lager på eiendommen gnr 30 bnr 47 i Frøya kommune.



Fig. 1 Bilde tatt fra nord

Tiltakshaver: Strømøyia AS, Knut Eidsvaag,
Dyrøyveien 110, 7270 Dyrvik
Tlf: 95 93 48 04
E-post: eidsvaagkran@gmail.com

Ansvarlig søker: Kystplan AS, Turid Glørstad,
Storhaugveien 8, 7240 Hitra
Tlf. 90 67 63 55
E-post: kystplan@kystplan.no



Fig. 2 Oversiktskart

Det søkes dispensasjon fra:

- Reguleringsplan for Neset industriområde for:
 - o tilbygg til lagerhall i område med formål bolig og felles avkjørsel
 - o oppføring av bygg med inntil 715 m² BYA
- Plan- og bygningslovens §1-8 for tiltak innenfor 100-meterersbeltet

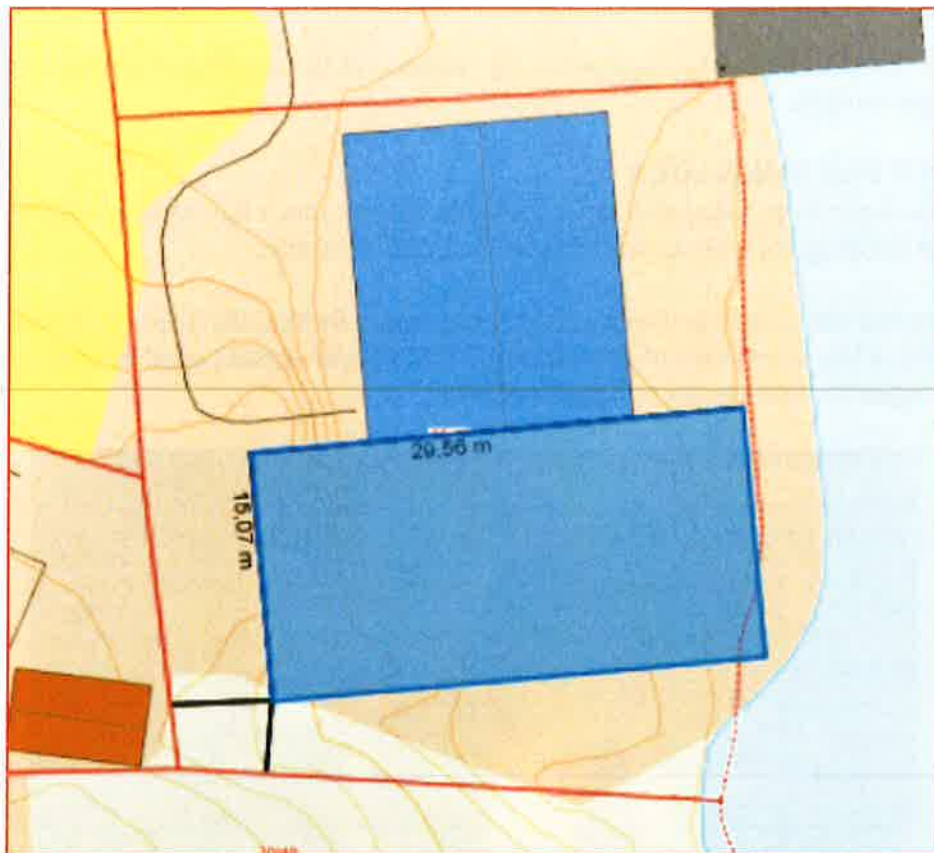


Fig. 3 Utsnitt av situasjonsplan



Fig. 4 Utsnitt av reguleringsplan med flyfoto

HENSIKT

Tiltakshaver har stort behov for lagerplass, og ønsker å få utvidet bygningsmassen slik at utvendig lager unngås.

BAKGRUNN FOR SØKNADEN

Eiendommen benyttes pr i dag som lager for ulike aktører innen havbruk. Utelager er både skjemmende for omgivelsene og skadelig for de lagrede varene.

Tidligere eier har fått tillatelse til planering av området i forbindelse med oppføring av bygg. Da eiendommen ble overdratt til Strømøyli AS i 2014, var omsøkt areal allerede planert, og er nå dårlig egnet for både bolig og felles avkjørsel.



Fig. 5 Flyfoto fra 2012

Det er ikke avgitt noen rettighet til adkomst over eiendommen.

Av hensyn til naboer i vest blir mønehøyde på tilbygget lik mønehøyde på eksisterende bygg, 7,9 meter. Reguleringsplanen åpner for mønehøyde på inntil 12 meter.

I hht. reguleringsbestemmelsene kan området utbygges med inntil 700 m² overbygd grunnflate. Det er her ønskelig med et tilbygg på 443 m², noe som medfører at totalarealet overstiges med noen få m².

VURDERING ROS

Avkjørsel/adkomst: Ingen endring.

Vann/avløp: Ingen endring.

Dyrket mark og landbruk: Ikke relevant.

Oppdeling naturområder, landbruk: Området vil ikke dele opp landbruk el lignende.

Biologisk mangfold: Man har ikke kjennskap til at dette området er viktig for bevaring av biologisk mangfold.

Kulturminner og annen bevaring: Man har ikke kjennskap til at det er kulturminner i området. Det er ikke registrert i kulturminnebasen Askeladden

Geologiske forekomster: Det er ikke kjennskap til geologiske forekomster.

Avstand til sjø/vassdrag: Tiltaket ligger ved sjøen.

Friluftsliv: Tiltaket vil ikke forringe friluftslivet.

Eksponering og sårbart kulturlandskap: Tiltaket ligger i regulert område, med kombinert næring-, veg- og boligformål. Mønehøyde er valgt lik eksisterende bebyggelse på eiendommen. Dette av hensyn til naboer mot vest.

Støy, ras, flom: Tiltaket ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for flom.

KONKLUSJON

Tiltaket vil, med tanke på at man unngår utendørs lagring, være til stor fordel for omgivelsene.

Med bakgrunn i tidligere gitt tillatelse er området ikke egnet for bolig- eller vegformål.

En overskridelse av totalt bebygd areal på 2 % anses ikke å være til ulempe for området.

I hht. Plan- og bygningslov kan dispensasjon ikke 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.

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

Tiltaket vil ikke medføre ytterligere privatisering av strandsonen, da det er oppgradering av eksisterende bygningsmasse og forskjønning av området.

Etter oppslag i naturbaser o.l. har man ikke kjennskap til natur, kulturminner, friluftslivsområder eller andre interesser som blir berørt av tiltaket.

Etter en samlet vurdering anses tiltakt som en fordel for området, både med tanke på reguleringsformål og ryddighet og orden i strandsonen.

Sted Hitra Dato 18/4-18
Turid Glørstad

Turid Glørstad

Kystplan AS

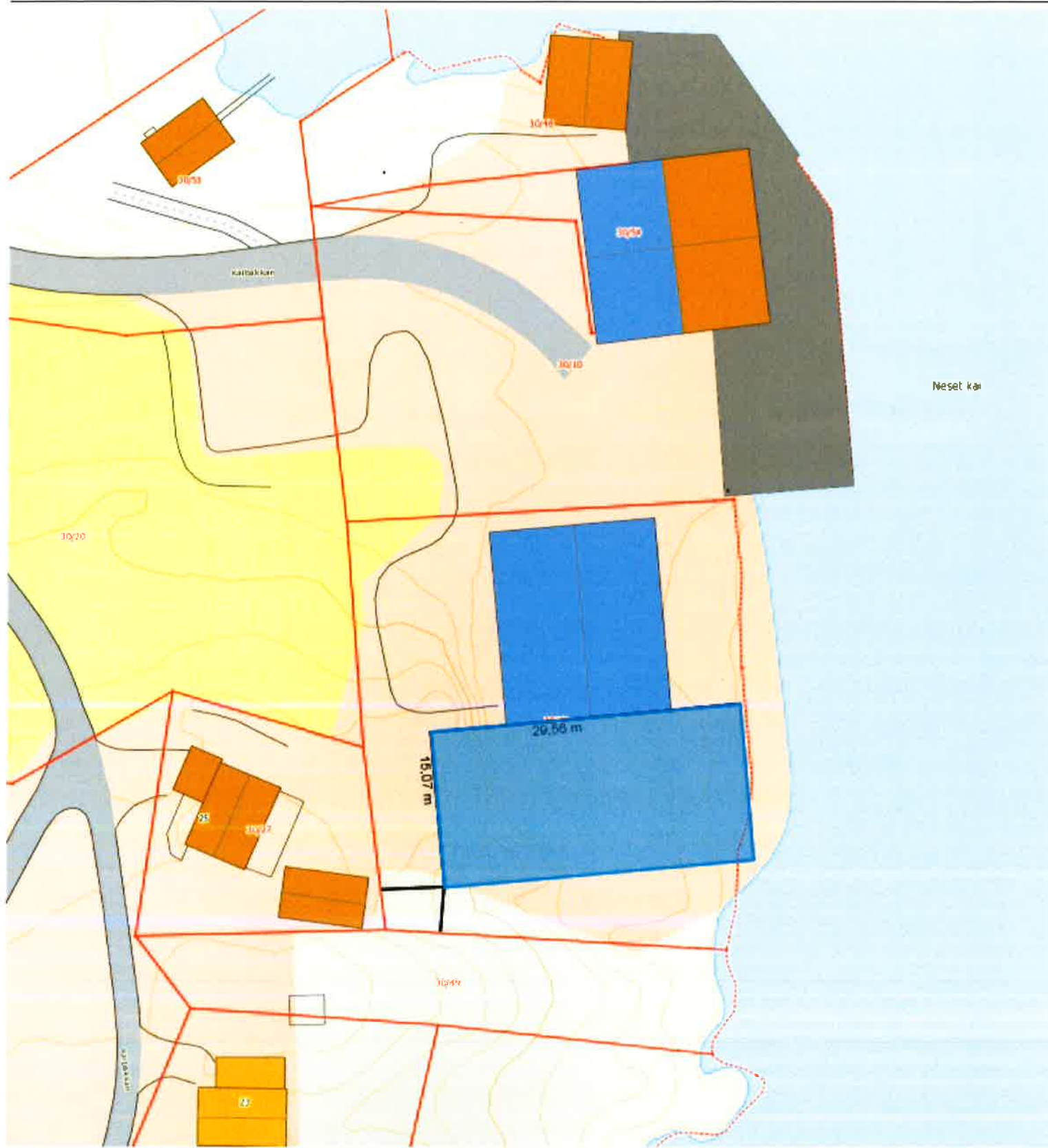


Kartgrunnlag: Norge Digitalt og Geovekst

1 : 200.00



Skal ikke brukes til navigasjon



Kartgrunnlag: Norge Digitalt og Geovekst

1 : 500.00



Skal ikke brukes til navigasjon

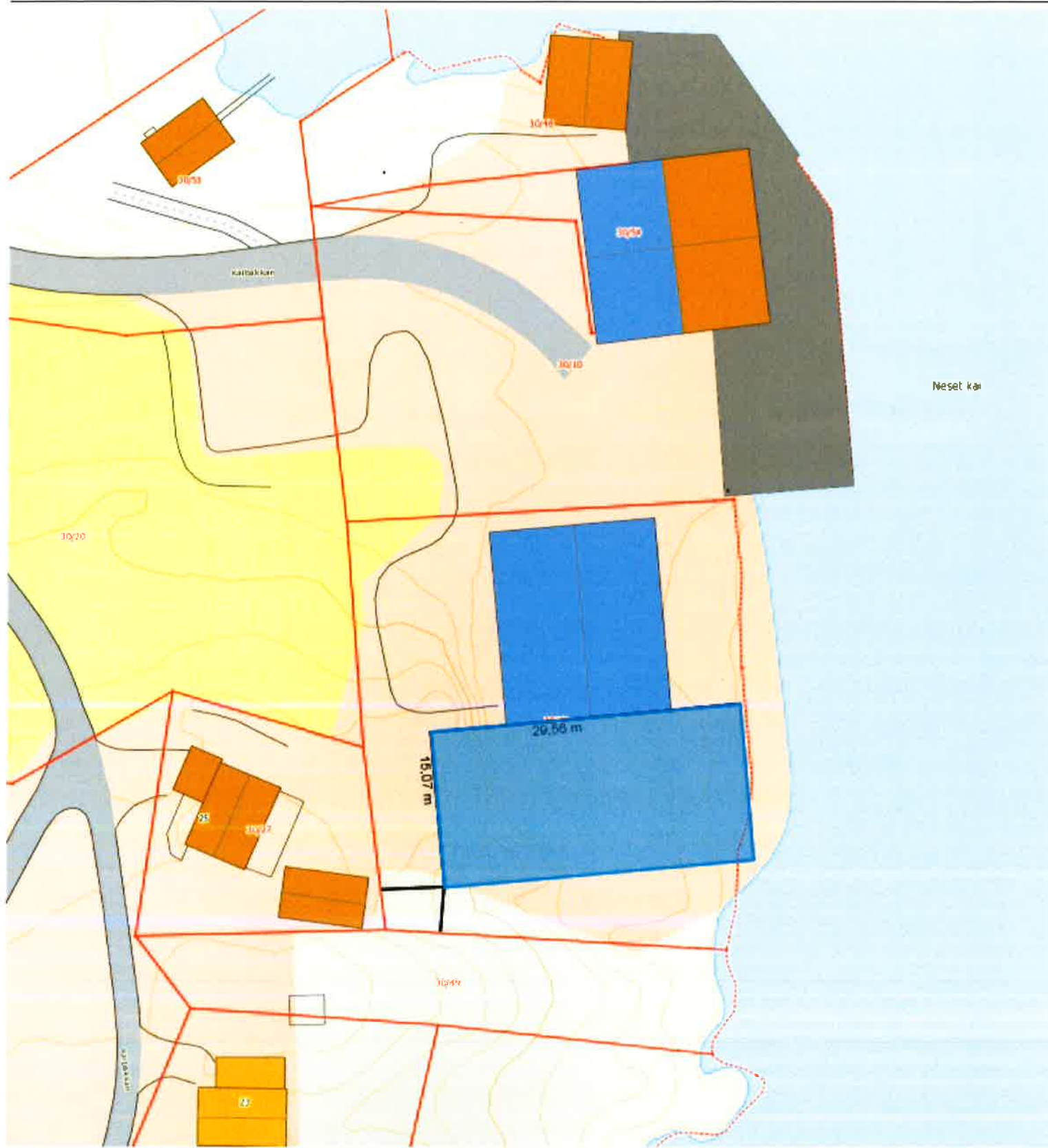


Kartgrunnlag: Norge Digitalt og Geovekst

1 : 200.00



Skal ikke brukes til navigasjon

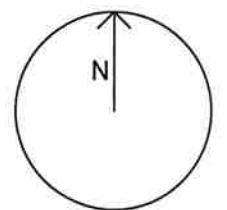
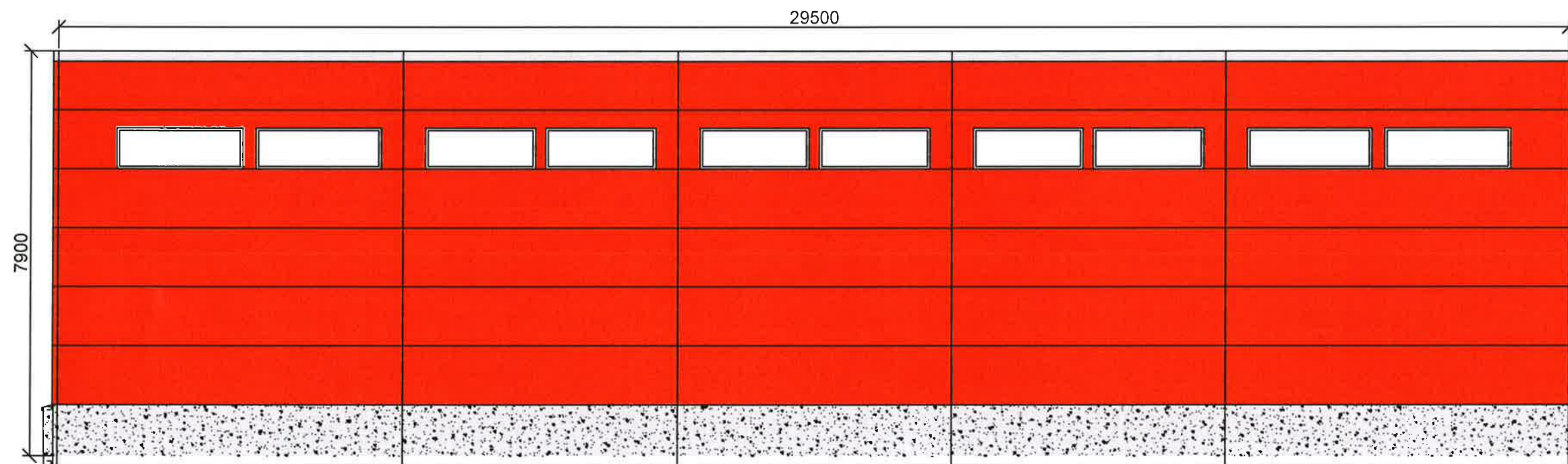
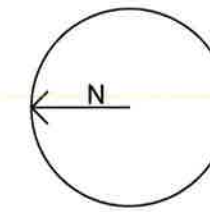
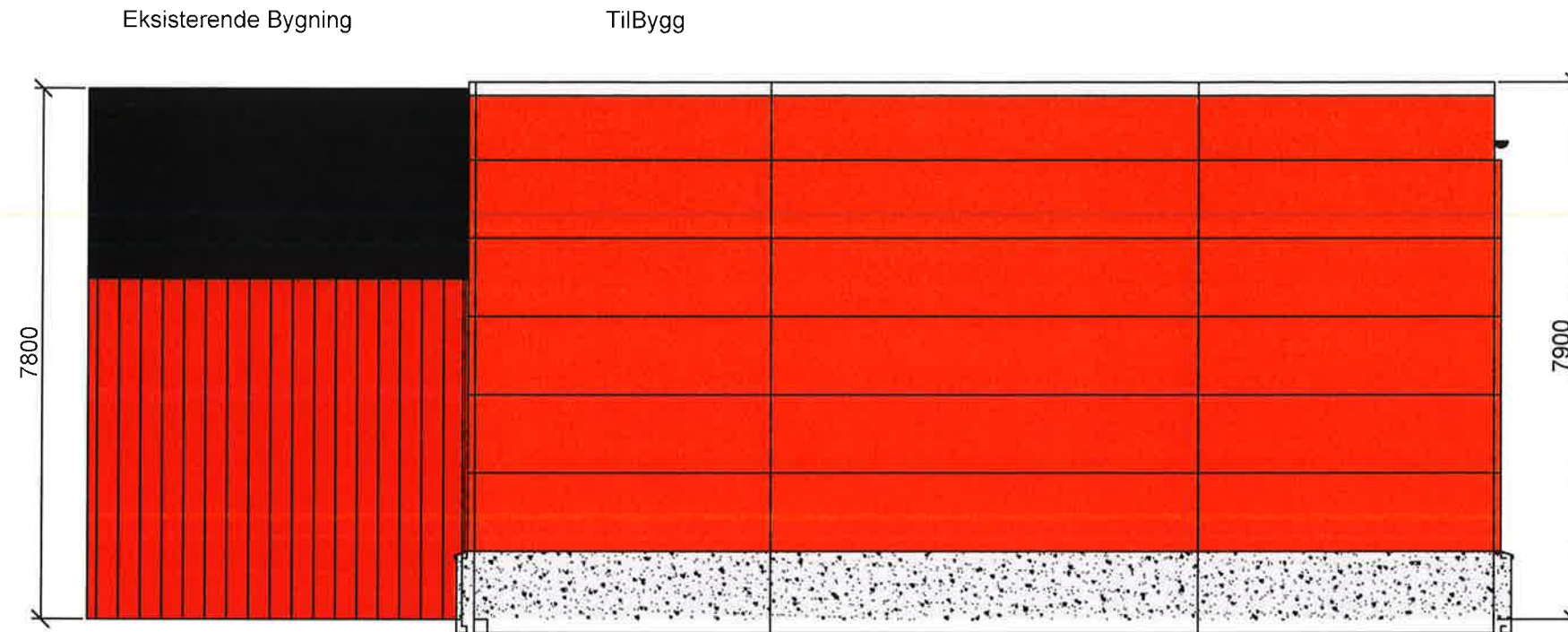


Kartgrunnlag: Norge Digitalt og Geovekst

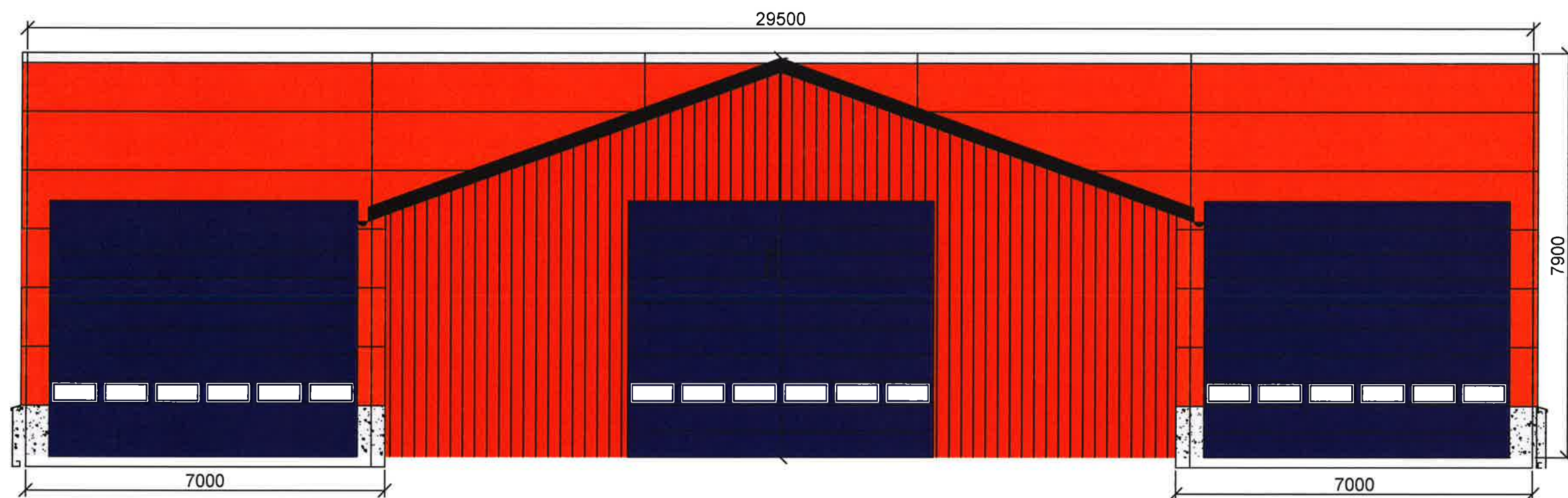
1 : 500.00



Skal ikke brukes til navigasjon

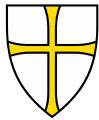


Fasade Fra Vest og fra Sør	Byggherre Eidsvaag Kran og Transportservice as	Firma Hitra Bygg & Betong as	
	Prosjekt Neset		
	Dato	Dato 10.03.2017	Målestokk 1/100
	Kontaktperson Knut Eidsvaag	Tegner Vidar Hammer	
	Godkjent	Sign	



Fasade Fra Øst og fra Nord	Byggherre	Firma	
	Eidsvaag Kran og Transportservice as	Hitra Bygg & Betong as	
	Prosjekt	Neset	
	Dato	Dato	Målestokk
	Kontaktperson	Tegner	
	Godkjent	Sign	
		10.03.2017	1/100
	Knut Eidsvaag	Vidar Hammer	





FRØYA KOMMUNE
Postboks 152
7261 SISTRANDA

Vår dato:	09.07.2018	Vår referanse:	201848822-2	Vår saksbehandler:
Deres dato:	03.07.2018	Deres referanse:		Heidi Beate Flatås

Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Nesset gbnr 30/47 - Frøya kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 3.juli 2018.

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplan for Nesset for utvidelse av eksisterende lagerhall. Utvidelsen vil komme i konflikt med areal avsatt til bolig samt areal avsatt til felles adkomst for området regulert til sjøhus/naust. Det bør sikres adkomst til dette området. Videre bør eksisterende bebyggelse hensynstas, ved en eventuell utvidelse av lagerhall.

Omsøkte tiltak vil ikke komme i konflikt med regionale eller nasjonale interesser vi skal ivareta.

Fylkeskommunen har ikke avgjørende merknader til omsøkte utvidelse. Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Med vennlig hilsen

Vigdis Espnes Landheim
Seksjonsleder

Heidi Beate Flatås
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopimottakere:
FYLKESMANNEN I TRØNDELAGE



Frøya kommune
Postboks 152
7261 SISTRANDA

Vår dato: 21.08.2018
Vår ref.: 2018/13476

Deres dato: 03.07.2018
Deres ref.: 18/1168

Uttalelse - Dispensasjon fra reguleringsplan - Utvidelse av eksisterende lagerhall - Nesset - Frøya 30/47

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det foreligger følgende merknader fra fagavdelingene:

Landbruk

Ingen merknad.

Klima og miljø

Fylkesmannen støtter Frøya kommunes vurderinger i høringsbrev datert 03.07.2018. En videre utvidelse av lagerhall kan være uheldig så nært et etablert boligområde.

Vi ser likevel at dette gjelder en etablert virksomhet, og at eiendommen allerede er tatt i bruk. Omsøkte dispensasjon for utvidelse av lagerhall vil ikke komme vesentlig i konflikt med de hensyn vi skal ivareta i strandsonen. Det er ingen merknad til søknad om dispensasjon som omsøkt.

Samfunnssikkerhet

Kart fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) viser at den aktuelle søknaden ligger innenfor en aktsomhetssone for flom og havnivåstigning. Våre aktsomhetskart er definert ut fra beregninger av terrenghelning og er ikke basert på feltundersøkelser. Pbl. § 28-1 stiller krav om tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Dersom det er mulig å oppnå tilstrekkelig sikkerhet gjennom sikringstiltak, kan kommunen dispensere.

For oppdaterte tall på stormflo og havnivåstigning viser vi til ny veileder på havnivåstigning og stormflo utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Med hilsen

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

Tone Susegg Sund
konsulent
Administrasjonsavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Saksbehandlere:
Klima og miljø: Terje Domaas – 73 19 92 22

Landbruk: Vegard Wist – 74 16 80 81

Samfunnssikkerhet: Ingrid Wedø – 74 16 81 76

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/1792

Arkiv: GNR 42/22

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 42 BNR 22 BYGGESAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, for tilbygg på eksisterende bolig på gnr. 42, bnr. 22, som omsøkt. Dette begrunnes med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad mottatt 13.08.2018
2. Skisse/situasjonsplan
3. Kart med visning av tiltak, målestokk 1:3500

Saksopplysninger:

Hjemmelshaver av gnr. 42, bnr. 22 søker om dispensasjon for oppføring av tilbygg på eksisterende bolig. Tilbygget skal brukes av hjemmelshaver og vil bli en egen boenhet. Tilbygget vil ha en total størrelse på 80 m², fordelt over to plan.

Tiltaket ligger i ett LNF-område og i strandsonen innenfor 100-metersbeltet fra sjø. Tiltakshaver søker derfor dispensasjon fra henholdsvis kommuneplanens bestemmelse pkt. 4.4.1 og plan- og bygningsloven § 1-8.

Rettslig utgangspunkt:

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

Det aktuelle området er i kommuneplanen arealdel avsatt til LNF-område jf. pkt. 4.4.1. Det er i dette området tillatt med tiltak i tilknytting til stedbunden næring. Hensynet bak bestemmelsen er først og fremst å forvalte areal avsatt til stedbunden næring. Det skal i disse områdene ta særlig hensyn til natur- og fritidsinteresser. Videre skal ikke tiltak være til hinder for allmenhetens tilgang til områder av allmenn interesse. Kommunen skal forvalte arealbruken på en bærekraftig og

hensiktsmessig måte. Bruk av areal skal alltid sees i ett langsiktig perspektiv og med tanke på fremtidige generasjoner.

Kommuneplanens arealdel pkt. 4.1.1 tillater utbygging på eksisterende bolig i områder avsatt til LNF-områdene. Tillatt størrelse på tilbygg inntil 90 m². Med en størrelse på 80 m², er dette godt innenfor. Rådmannen vurderer at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser pkt. 4.1.1, og at en dispensasjonsbehandling fra denne bestemmelsen ikke er nødvendig.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrense mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8.

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

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

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.

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

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

Rådmannens vurdering

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1. Det er ingen avgjørende merknader i saken.

Det er flere boliger i området som er omsøkt. Det er mellom tiltaket og sjø en fylkesvei. Det er innhentet tillatelse fra Statens vegvesen.

Det er en forutsetning at tiltaket ikke skaper en privatisering av områder som er av natur- og friluftsinnterese. Utvidelse skal skje fra eksisterende bolig, i ett område som er allerede bebygd. Tatt dagens situasjon i betraktning vurderer rådmannen at ett tilbygg på eksisterende bolig ikke vil bidra til noe ytterligere privatisering, og området som tilbygget gjelder er innmark, og ikke av natur- og friluftsinnterese. Videre vurderer rådmannen at tiltaket ikke vil påvirke bruken av områdene ved sjø, all den tid det går en fylkesvei mellom tiltaket og sjøen. Dermed vil ikke tiltaket påvirke de hensynene som det søkes dispensasjon fra, i særlig grad.

Rådmannens faglige vurdering er at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, og lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Søker skriver i søknaden *«at området er, slik det framkommer av kommunens planer, ikke et område som skal bebygges. Men på kartet vil en se fire hus og en hytte og i tillegg ridesenteret på gården til Joakim Teigås innenfor en radius på få hundre meter.*

Med andre ord, ei lita grend her fra før.

Naboene vil i liten grad få ulemper med at vi bygger på det eksisterende huset. Tilgangen til de andre eiendommene blir som før. Heller ikke allmenheten vil på noen måte bli berørt.»

Og:

«Det nåværende huset ligger omtrent 25 meter fra flomålet, adskilt fra sjøen av fylkesvei 438. Et tilbygg vil innebære en avstand på ca. 20 meter. Vi kan vanskelig se at vårt tilbygg vil influere på intensjonene i strandsonen.

Om det er et poeng så kan det nevnes at et fjøs, som lå 4-5 meter fra sjøen, måtte rives da veien nedenfor huset ble bygd.

Vi «begynner å dra på årene». Tankene er at vår datter, med samboer og barn, skal flytte inn i huset og at vi skal bo i det nye tilbygget. På den måten kan vi yte og få hjelp ved behov.

Konsekvensen av at vi får tillatelse til å bygge og flytte inn i et nytt lite tilbygg er altså en mer tilpasset bolig for oss eldre og at hovedhuset er bebodd.»

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 skal gjøres konkrete vurderinger i forhold til momenter som er avgjørende i forhold til en vurdering av vektning av fordeler og ulemper.

Personlige forhold som at det er en fordel at familiemedlemmer skal flytte inn i eksisterende bolig, skal i grunn ikke tillegges mye vekt.

Tiltaket ligger avskilt fra strandsonen med fylkesvei imellom, rådmannen vurderer derfor at ett tilbygg ikke vil påvirke bruken av de sjønære områdene i noen grad, og kan ikke se at tiltaket vil medbringe noen ulemper.

Tilbygget vil gjøre boligen mer funksjonelt. Det nye tilbygget skal utformes etter dagens standard, og bruken av tilbygget vil være mer tilrettelagt enn i eksisterende del. Rådmannen mener at det er en fordel at man kan tilrettelegge for en mer funksjonell bruk av bolig.

Rådmannen har, etter en samlet vurdering, konkludert med at fordelene med å dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjon

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

Karl Thorvaldsen og Birgit Langøigjelten,
Strømøyveien 269, 7270 Dyrvik.

Til Frøya kommune

Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i plan-og bygningsloven og fra strandsoneloven.

Vi vil med dette søke om dispensasjon fra plan-og bygningsloven for å bygge på huset vårt; Gårdsnr. 42 , bruksnr. 22 Strømøyveien 269, på Strømøya.

Vi har tidligere søkt om å få sette opp et eget hus på tomta. Dette fikk vi innvilget, men vi har nå gått bort fra dette. Rett og slett fordi det blir for dyrt.

Nå ønsker vi å søke om å få sette opp et tilbygg/påbygg til det eksisterende huset.

Området er, slik det framkommer av kommunens planer, ikke et område som skal bebygges. Men på kartet vil en se fire hus og en hytte og i tillegg ridesenteret på gården til Joakim Teigås innenfor en radius på få hundre meter. Vi har med andre ord ei lita grend her fra før.

Naboene vil i liten grad få ulemper med at vi bygger på det eksisterende huset. Tilgangen til de andre eiendommene blir som før. Heller ikke allmenheten vil på noen måte bli berørt.

Vi søker altså om dispensasjon fra bestemmelsene i plan- og bygningsloven og kommunens reguleringsplan for å sette opp et tilbygg.

Vi må også søke om dispensasjon fra pbl § 1-8 byggeforbud i strandsonen.

Det nåværende huset ligger omtrent 25 meter fra flomålet, adskilt fra sjøen av fylkesvei 438. Et tilbygg vil innebære en avstand på ca. 20 meter. Vi kan vanskelig se at vårt tilbygg vil influere på intensjonene i strandsonenevernet.

Om det er et poeng så kan det nevnes at et fjøs, som lå 4-5 meter fra sjøen, måtte rives da veien nedenfor huset ble bygd.

Vi «begynner å dra på årene». Tankene er at vår datter, med samboer og barn, skal flytte inn i huset og at vi skal bo i det nye tilbygget. På den måten kan vi yte og få hjelp ved behov.

Konsekvensen av at vi får tillatelse til å bygge og flytte inn i et nytt lite tilbygg er altså en mer tilpasset bolig for oss eldre og at hovedhuset er bebodd.

Vi har tidligere sendt inn nabovarsel, situasjonskart med påtegnet tilbygg, tillatelse fra veivesenet m.m., men skulle det mangle noe så ring 94867665.

Strømøya 13.08.18

Karl Thorvaldsen / Birgit Langøigjelden

Sign.

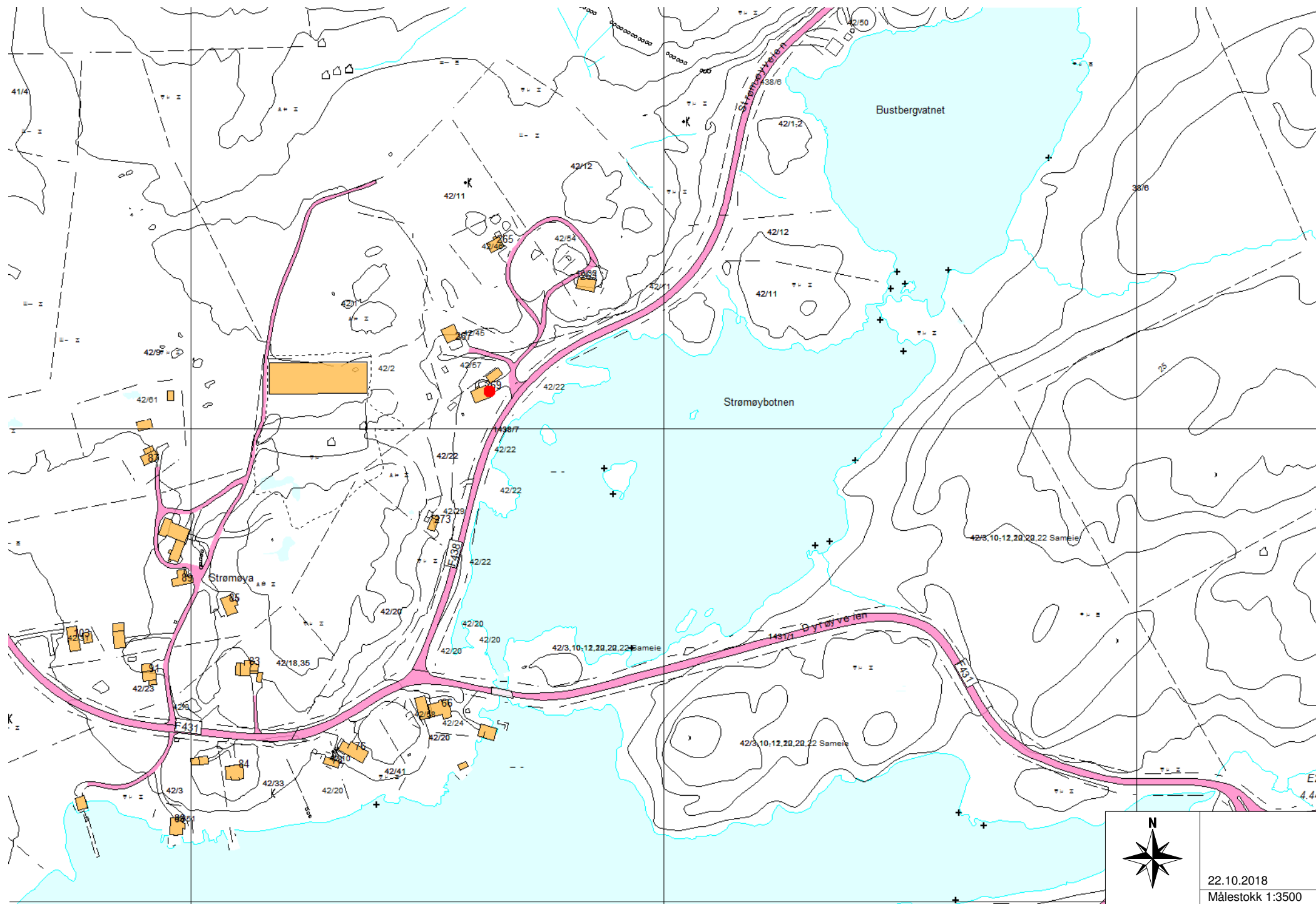
Frøya kommune



Da fant jeg et bedre kart.

Men det er klart at vi må ha en arkitekt
til å hjelpe oss med utformingen.

Avstanden til midten av veien blir vel ca.
10 meter.



22.10.2018
Målestokk 1:3500

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Andreas Kvingedal
Arkivsaksnr.: 18/1509

Arkiv: GNR 21/257

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 21 BNR 257 BYGGESAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for gnr. 21, bnr. 257 som omsøkt.

**Vedtaket har en gyldighet på 3 år, dersom tiltaket ikke er igangsatt innen fristen
frafaller dispensasjonsvedtaket.**

Vedlegg:

Saksopplysninger:

Hedalm Anebyhus AS, heretter omtalt som søker, søker på vegne av Skagan Utvikling AS, heretter omtalt som tiltakshaver, dispensasjon for oppføring av firemannsbolig på eiendom gnr. 21, bnr. 257.

Det søkes dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelser §§ 3.1 og 6.5.

Kommunestyret egengodkjente den 27.09.2018, i sak 121/18 ny kommunedelplan for Sistranda med planbeskrivelse, datert 07.09.18, planbestemmelser, datert 06.09.18, plankart, datert 10.09.18 og konsekvensutredning og ROS-analyse, datert 07.09.18.

Søknad skal etter vedtak om egengodkjenning behandles etter ny kommunedelplan for Sistranda. De bestemmelsene som er omsøkt i søknaden erstattes med pkt. 1.2 og pkt. 4.1.

Rettslig utgangspunkt:

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

Det er krav om reguleringsplan før tiltak jf. kommunedelplanens bestemmelser pkt. 1.2 jf. pbl. § 11-9. pkt. 1. Dette gjelder tiltak, der tiltaket tilsvarer en utbygging mer enn to boenheter. Formålet

med denne bestemmelsen er å sikre en kontrollert utbygging i utbyggingsområdene. En utbygging og utvikling av områder skal sees i ett langsiktig perspektiv og skje på en bærekraftig måte.

Det skal i utvikling av områder tas hensyn til nåværende og fremtidige generasjoner.

Der annet ikke er gitt, gjelder kommunedelplanen for Sistranda. Dersom ikke annet er angitt gjelder at for fremtidig bebyggelse tillates det en maksimum utnyttelse på 40% BYA.

Tiltaket er innenfor det som tillattes i ny kommunedelplan, og det trengs derfor ikke dispensasjonsbehandles fra denne.

Planstrategi for Frøya kommune, vedtatt i 2012, peker på at kommunedelplan for Sistranda bør revideres i 2012/2013. Formannskapet vedtok i møte 14.10.14 å starte arbeidet med revidering av kommunedelplan for Sistranda. Gjeldende kommunedelplan ble vedtatt 25.06.09.

Rådmannen har opprettet en arbeidsgruppe som har fulgt planarbeidet. Gruppen har bestått av:

- Kommuneplanlegger (Jon Birger Johnsen/Kristin Strømskag)
- Virksomhetsleder Teknisk (Sigrid Hansen/ Andreas Kvingedal)
- Arealplanlegger (Jogeir Mikalsen/ Silje Meslo Lien/Stian Aspaas Haugen)
- Virksomhetsleder Kultur og næring (Maciej Karpinski/Marit Norborg)
- Folkehelsekoordinator (Kristin Strømskag)
- Seniorrådgiver (Andreas Kvingedal)
- Næringsrådgiver (Hjørdis Årvik Smalø)
- Bolig- og tilflyttingskoordinator (Mattis Aune)

Kommuneplanens arealdel har hjemmel i Plan og bygningsloven (PBL) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr. 71.)

Den rettskraftige delen av planen består av plankart med tilhørende bestemmelser. Den juridiske virkningen framgår av PBL § 11-6. Virkningen er at det ikke er tillatt med nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som er i strid med plankart med bestemmelser:

- Plankartet viser hvor det er tillatt med utbygging – og til hvilket formål.
- Bestemmelsene utdyper plankartet og beskriver hva som må detaljplanlegges videre, hva som må være oppfylt før en plan- eller byggesak kan avgjøres og under hvilke rammer utbygging og videre planlegging kan skje.

Planbeskrivelsen utdyper planens juridiske virkning og redegjør for forholdet til vedtatte reguleringsplaner (oversikt over disse følger som vedlegg). Videre har den en kort beskrivelse av endringene i forhold til kommunedelplanen fra 2009. Ny kommunedelplan skal erstatte kommunedelplan fra 2009.

Sistranda har vært og er i rask utvikling og det er knyttet mange interesser til arealbruken. Gjennom planarbeidet skal de ulike interessene komme fram og belyses, avveininger skal foretas for å komme fram til gode og helhetlige beslutninger om arealbruken. Det er utarbeidet konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som grunnlag for å vurdere endringer i planen. KU og ROS følger planen i ett samla dokument.

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. Vilåårene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilåårene i bestemmelsen er oppfylt.

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

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

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

Rådmannens vurdering

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

Tiltaket ligger i ett område som er avsatt til boligbygging. Tiltaket ligger på østsiden av Øverveien og ikke i den mest konsentrerte delen av Midtsian. Tiltaket grenser eiendommer som er allerede utbygd, eller som har fått tillatelse til utbygging. Det er av rådmannens vurdering at tiltaket ikke vil bidra til noe ukontrollert utbygging, og at tiltaket ikke vil 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.

Tiltaket vil være i samsvar med kommunens ønske om urbanisering og videreutvikling av området. En utbygging vil være med på å gjøre dette. Det er også en fordel at det utbygges, da det er etterspørsel etter denne type boenheter i området.

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

Rådmannens tilrådning

Med bakgrunn i det ovenstående tilrår rådmannen at søker gis dispensasjon fra bestemmelsen som omsøkt, og vedtaket begrunnes med at hensynet bak bestemmelsen i pbl. § 19-2 ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

10 SEPT 2018



Dato: 04.09.2018

Søknad om dispensasjon gnr 21 bnr 257, 7260 Sirstranda, Frøya Kommune

Beskrivelse av tiltaket:

Hedalm Anebyhus AS søker på vegne av tiltakshaver Skagan Utvikling AS om tillatelse til oppføring an en stk. firemannsbolig på eiendom med gbnr. 21/257, 7260 Sirstranda, Frøya Kommune.

Tiltaket er av normal størrelse, har saltak løsning med moderne uttrykk og relevans til tradisjonell byggeskikk. Plassering av bebyggelse er gjort med tanke på et best utomhusareal, samt lys og solforhold.

Relevante bestemmelser for dispensasjonssøknaden:

Utdrag av kommunedelplan for Sirstanda

- ✓ §3.1 For alle områder avsatt til byggeformål er det krav om at det skal utarbeides reguleringsplan.
 - ✓ §6.5 For framtidig bebyggelse tillates det en max utnyttelse på 35 % BYA av den enkelte eiendom.
- Omsøkt tiltak ar en utnyttelsesgrad på 35.39%

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- ✓ Dispensasjon fra kravet om reguleringsplan.
- ✓ Dispensasjon fra tillatt utnyttelsesgrad BYA 35%.

Hensynet bak bestemmelsene:

- ✓ Formålet bak bestemmelsen om reguleringsplan er å si noe om bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser.
- ✓ Formålet bak bestemmelsene om utnyttelsesgrad er å regulere forhold mellom bebygd areal og tomtearealet

Forhold som taler for en dispensasjon:

Kravet til reguleringsplan

- ✓ Kommunen ønsker en videreutvikling og urbanisering av Midtsian. En firemannsbolig vil være med på å gjøre dette.
- ✓ Situasjonsplan som er medsendt søknader viser at tiltaket har tilstrekkelig med parkerings- og uteoppholdsarealer.

Krav til utnyttelsesgrad

- ✓ Omsøkt tiltak har en utnyttelsesgrad på 35.39%BYA. En overstigelse på 0.39% er marginalt

Konsekvens ved tillatelse til dispensasjon:**Krav om til reguleringsplan:**

- ✓ Formålet tilsidesettes ikke, da det nye tiltaket ligger i et område hvor kommunen tillater oppføring av boliger.
- ✓ Vi ser at det kan være fare for presedens til nærområdet, men kun begrenset til de eiendommer som ønskes bebyggt med flere boenheter.
- ✓ Det foreligger ingen fare for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet ved å dispensere fra kravet

Krav til utnyttelsesgrad

- ✓ Formålet tilsidesettes ikke, da det nye tiltaket har en marginal overskridelse av tillatt %BYA
- ✓ Vi ser at det kan være fare for presedens til nærområdet, men kun begrenset til de eiendommer som ikke er bebyggt.
- ✓ Det foreligger ingen fare for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet ved å dispensere fra kravet.

Dette til vurdering for dispensasjonssøknaden.


TRINE JENSEN
Byggesaksbehandler, Hedalm Anebyhus AS


Trine Linholdt Jensen

Nabovarsel

Sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, plan- og bygningsloven § 21-3



Til

Frøya Kommune
Postboks 152
7261 SISTRANDA

Som eier/fester av

Gnr.	Bnr.	Eiendommens adresse
21	215	21/215

Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Frøya	21	257	Øverveien, 7260 SISTRANDA	SKAGAN UTVIKLING AS

Det varsles herved om

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Formål
søknad om endring av gitt tillatelse	Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	bolig

Nabovarselet gjelder

Nytt nabovarsel gjelder dispensasjonssøknad. Tiltaket er det samme som vist i tidligere nabovarsler.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Gjeldende plan	Navn på plan
Kommuneplanens arealdel	Kommunedelplan for Sistranda

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

Ansvarlig søker

navn
HEDALM ANEBYHUS AS

Kontaktperson

navn	e-postadresse	Telefon	Mobiltelefon
Trine.Jensen	trine.jensen@hedalm-anebyhus.no	62580000	91390566

Merknadene sendes:

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for eventuelle endringer.

Navn	Postadresse	e-postadresse
HEDALM ANEBYHUS AS	Postboks 4, 2344 ILSENG	trine.jensen@hedalm-anebyhus.no

Nabovarsel

Sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, plan- og bygningsloven § 21-3



Signering

Ansvarlig søker/Tiltakshaver

Sted Jbæng

Dato 4/9-18

Signatur Trine Jensen

 HEDALM
ANEBYHUS

Trine Linholdt Jensen

Gjentas med blokkbokstaver





SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug
Arkivsaksnr.: 18/3056

Arkiv: 033

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

ORIENTERING/SPØRRERUNDE