

# FRØYA KOMMUNE

| HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING           |                                | Saksliste           |
|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| <b>Møtested:</b><br>Kommunestyresalen | <b>Møtedato:</b><br>14.03.2019 | <b>Kl.</b><br>09:00 |

## Møteinnkalling

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

### Sakliste:

| Saksnr. | Arkivsaksnr.<br><b>Innhold</b>   |
|---------|--|
| 37/19   | 19/655<br><b>GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 14.02.19</b>  |
| 38/19   | 18/2816<br><b>GNR 12 BNR 3 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA LNF OG PBL § 1-8 FOR<br/>FRADELING</b>   |
| 39/19   | 17/2641<br><b>PLANPROGRAM - DETALJREGULERINGSPLAN HAMMERVOLDEN<br/>NÆRINGSOMRÅDE - COOP HAMARVIK</b>                                   |
| 40/19   | 18/3351<br><b>GNR 66 BNR 245 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA LNF OG PBL. § 1-8 FOR<br/>RESTAURERING OG OMBYGGING AV FRITIDSBYGG, HALTEN</b> |
| 41/19   | 18/1926<br><b>GNR 65 BNR 81 - DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL PKT. 3.1,<br/>PBL § 1-8 OG PLANOMRÅDET I SJØ.</b>               |
| 42/19   | 16/3096<br><b>SLUTTBEHANDLING DETALJREGULERINGSPLANSPLAN- UTTIAN PANORAMA<br/>GNR 26 BNR 6</b>   |
| 43/19   | 18/3276<br><b>GNR 3 BNR 88 DISP. FRA KPA PKT. 4.4.1, 4.5.1 OG PBL § 1-8 FOR UTLEGGING AV<br/>FLYTEBRYGGE</b>                           |
| 44/19   | 19/171<br><b>GNR 42 BNR 22 DISPENSASJON FRA KPA 4.4.1 OG PBL §1-8 FOR OPPFØRING AV<br/>TILBYGG</b>                                     |
| 45/19   | 18/3141<br><b>GNR 5 BNR 12 KLAGE - SØKNAD OM OMDISPONERING AV DYRKA JORD TIL<br/>KUNSTGRESSBANE/LEKEPlass LEKEPlass BEKKEN</b>         |
| 46/19   | 19/49  |

## ENDRING AV MINSTEAREAL FOR HJORT - 2019

47/19

19/657

### ORIENTERING/SPØRRERUNDE

Sistranda, 08.03.19

Gunn Heidi Hallaren  
Leder

Veronica Furuvik  
Sekretær

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

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

#### **Melding til medlemmene:**

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

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

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

# FRØYA KOMMUNE

| <b>Hovedutvalg for forvaltning</b>        |                               | <b>Møtebok</b>          |
|---|-------------------------------|-------------------------|
| <b>Møtedato:</b><br>14.03.2019            | <b>Arkivsaksnr:</b><br>19/655 | <b>Sak nr:</b><br>37/19 |
| <b>Saksbehandler:</b><br>Veronica Furuvik | <b>Arkivkode:</b><br>033      | <b>Gradering:</b>       |

| <b>Saken skal behandles i følgende utvalg:</b> |                             |            |
|--|-----------------------------|------------|
| 37/19  | Hovedutvalg for forvaltning | 14.03.2019 |

## GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 14.02.19

### Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 14.02.19 godkjennes som fremlagt.

### Vedlegg:

Protokoll fra møte 14.02.19.

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning     |                         | Møtebok          |
|---------------------------------|-------------------------|------------------|
| Møtedato:<br>14.03.2019         | Arkivsaksnr:<br>18/2816 | Sak nr:<br>38/19 |
| Saksbehandler:<br>Tina Eltervåg | Arkivkode:<br>GNR 11/7  | Gradering:       |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|---|-----------------------------|------------|
| 38/19                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 14.03.2019 |

## GNR 12 BNR 3 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA LNF OG PBL § 1-8 FOR FRADELING

### Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra LNF, jf. kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8 for fradeling på eiendom gnr. 12 bnr. 3 som omsøkt.
2. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. § 19-2.
3. Vedtaket har en varighet på 3 år. Dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år, frafaller dispensasjonsvedtaket.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag
3. Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune
4. Planavklaring
5. Oversiktskart med visning av tiltak
6. Ortofoto, målestokk 1:1500

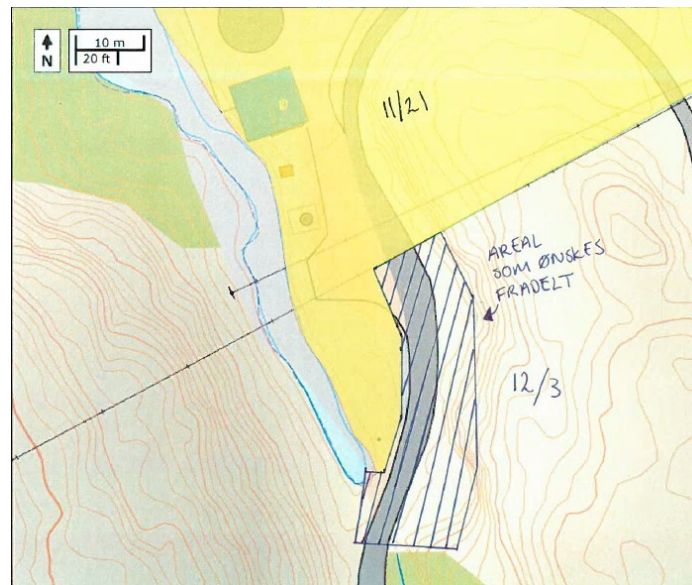
### Saksopplysninger:

Stokholm Svendsen bistår Vikan Settefisk AS i søknad om fradeling og grensejustering av gnr. 12 bnr. 13 i Frøya kommune (figur 1). Ønsket fradelt område grenser til eiendom gnr. 11 bnr. 21 som Vikan Settefisk er hjemmelshaver for. Det ønskes fradelt ca. 525 m<sup>2</sup> på eiendom 12/3 rett sør for 11/21. Parsellen ønskes på et senere tidspunkt å sammenføres til eiendom 11/21 som er regulert til industri i reguleringsplan Tverrvågen.

Vikan Settefisk har inngått en avtale med hjemmelshaver til 12/3 om erverv av et større areal på motsatt side av vågen. Fradelingen vil derfor være en forberedelse til når det engang i fremtiden blir nødvendig med ytterligere utvidelse.

Søknad om grensejustering trengs ikke dispensasjonsbehandling og vil derfor behandles separat av dispensasjonsbehandlingen av omsøkte fradeling.

Ønsket fradelte område er delvis avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel og ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjø, og det må derfor søkes dispensasjon fra LNF-formålet og pbl. § 1-8.



**Figur 1:** Viser ønsket fradelte område.

Tiltaket er ikke nabovarslet, jf. pbl. § 21-3 ettersom det kun er hjemmelshaverne til eiendommene 11/7, 11/21 og 12/3 som blir berørt. Det foreligger særskilte tillatelser til at Vikan Settefisk kan søke om dispensasjon på eiendommene 11/7 og 12/3.

Det er bedt om uttalelse Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag, jf. § 19-1. Følgende merknader har kommet inn:

**Fylkesmannen i Trøndelag:** Ingen merknader

**Fylkeskommunen i Trøndelag:** Vi oppfatter at det søkes fradeling til uendret bruk. Eventuelt endret arealbruk bør skje gjennom endring av reguleringsplan. Ut fra de interesser fylkeskommunen skal ivareta har vi ikke merknader til omsøkte fradelinger.

#### Søkers begrunnelse

De omsøkte parsellene er plassert langs felles tomtegrense for eiendom 11/21. Søker nevner i søknad ønske om å omdisponere disse parsellene fra LNF til industri. Friluftsmulighetene for disse parsellene i dag, som følge av deres plassering rett opp av settefiskanlegget, er allerede begrenset. Det vil være minimalt med inngripen i området og det vil etter søkers oppfatning ha liten eller ingen innvirkning på landbruks- og friluftsmulighetene i området. Formålet bak planen blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Grensejusteringen skal sørge for at den store utviklingen som Vikan Settefisk har opplevd over flere år og fortsatt opplever i dag, kan fortsette. Som ledd i utviklingen skal det oppføres et nytt industribygg, men tomtens utforming på 11/21 medfører at det akkurat ikke er tilstrekkelig med areal til at hele bygget kan oppføres uten å komme for nær nabogrensen til 11/7. Dermed vil en grensejustering sørge for at det vil være klaring rundt bygningen.

Vikan Settefisk har inngått avtale med hjemmelshaver til 12/3 for erverv av et større areal på motsatt side av vågen. Dette er en forberedelse til når det engang i fremtiden blir nødvendig med ytterligere utvidelse. En fradeling av 12/3 vil dermed legge til rette for at en større parsell på motsatte side av vågen engang i fremtiden vil kunne sammenføres med 11/21. Dette arealet er omfattet av det generelle bygge- og deleforbudet i 100-meterssonen fra sjø og vassdrag. Sett både fra sjøsiden og fra vassdraget vil utvidelsen av industriområdet skje på baksiden av eksisterende industribygg, slik at de hensyn som skal ivaretas i 100-meterssonen fra sjø/vassdrag ikke får nevneverdig betydning i dette tilfellet. I tillegg

er arealet allerede i stor grad disponert til vei. Parsellen omfatter altså kun eksisterende vei og arealet mellom eksisterende vei og en høy bergskrent.

Generelt for begge arealene som ønskes grensejustert og fradelt, er at det ikke er andre enn settefiskanlegget selv som vil ha innsyn til området, og hele anlegget er naturlig avskjermet om omgivelsene ved at det ligger i en relativt smal våg uten innsyn fra nabobebyggelsen. Søker anser parsellene for å ikke ha særlig friluftsverdi og at tiltaket ikke kommer i konflikt med spesielle livsmiljø eller planer, ei heller allmenn ferdsel.

**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.

Ønsket fradelte område ligger delvis i LNF, jf. KPA pkt. 4.4.1 og er delvis regulert til «Annet kombinerte formål» og privat vei i reguleringsplan Tverrvågen (1620200805). Tiltaket er i strid med LNF-formålet.

Det er ifølge planbestemmelse i kommuneplanens arealdel pkt. 4.4.1 kun tillatt med tiltak i tilknytning til stedbunden næring eller fradele areal til slike formål. Disse planbestemmelsene skal sikre at områder avsatt til LNF forvaltes på en bærekraftig måte, og i et langsiktig perspektiv. Områder av natur- fritidsinteresser skal ikke bli ytterligere privatisert.

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.

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.

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.

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**

Grunnivået for å gi dispensasjon er at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene av tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Etter § 19-2 må det foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Det er ifølge planbestemmelse i kommuneplanens arealdel pkt. 4.4.1 kun tillatt med tiltak i tilknytning til stedbunden næring eller fradele areal til slike formål. Disse planbestemmelsene skal sikre at områder avsatt til LNF forvaltes på en bærekraftig måte, og i et langsiktig perspektiv. Områder av natur- fritidsinteresser skal ikke bli ytterligere privatisert.

I følge plan- og bygningsloven § 1-8 tillates det ikke bygging eller delings langs sjø, ei heller andre tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd enn fasadeendringer, og vassdrag i 100-metersbeltet. Hensynet bak disse bestemmelsene er at det langs 100-metersbeltet langs sjøen skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det generelle bygge og deleforbudet skal dermed hindre privatisering og dermed tilgangen til disse områdene.

Arealet som ønsket fradelte er i stor grad disponert til vei, resten av arealet ligger mellom veien og en høy bergskrent. Dette arealet anses derfor som allerede privatisert og har liten friluftsverdi. I tillegg befinner området seg på baksiden av et eksisterende industrianlegg, slik at de hensyn som skal ivaretas i 100-meterssonen ikke får nevneverdig betydning i dette tilfellet. Det vurderes derfor at hensynet bak bestemmelsene i KPA pkt. 4.4.1 og pbl. § 1-8 ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Rådmannen kan ikke se at det medfører noen ulemper med ønsket fradelte areal, da hoveddelen av arealet er regulert i reguleringsplan Tverrvågen. Fordelene anses derfor som større enn ulempene.

Hensikten med fradelingen er å legge til rette for at en større parsell på motsatt side av vågen engang i fremtiden kan kunne sammenføyes med eiendom 11/21. Denne parsellen på motsatt side av vågen er også avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel, og for at den skal kunne sammenføyes med ønsket fradelte parsell, må det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel før disse parsellene kan slås sammen. Rådmannen opplyser om at en dispensasjon ikke endrer en plan, men gir tillatelse til å fravike planen for det aktuelle tilfellet søknaden gjelder. En dispensasjon gir derfor ikke adgang å omdisponere parsellene fra LNF til industri.

**Konklusjon**

**Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for fradeling av eiendom gnr. 12 bnr. 3 som omsøkt. Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.**



# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning     |                         | Møtebok          |
|---------------------------------|-------------------------|------------------|
| Møtedato:<br>14.03.2019         | Arkivsaksnr:<br>17/2641 | Sak nr:<br>39/19 |
| Saksbehandler:<br>Tina Eltervåg | Arkivkode:<br>140       | Gradering:       |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|---|-----------------------------|------------|
| 17/18                                   | Formannskapet               | 30.01.2018 |
| 39/19                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 14.03.2019 |
| /                                       | Kommunestyret               |            |

## PLANPROGRAM - DETALJREGULERINGSPLAN HAMMERVOLDEN NÆRINGSOMRÅDE - COOP HAMARVIK

### Formannskapets innstilling til Hovedutvalg for forvaltning:

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

### Behandling/vedtak i Formannskapet den 30.01.2018 sak 17/18

#### Vedtak:

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

Enstemmig.

#### Forslag til vedtak:

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

#### Vedlegg:

1. Planprogram, datert 18.02.2019
2. Sammenstilling høringsuttalelser
3. Saksprotokoll sak 17/18 fra møte 30.01.2018 i Formannskapet, søknad om tillatelse til oppstart av regulering

#### Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Referat oppstartsmøte, datert 08.03.2018
2. Notat vedrørende kulturminner
3. Rapport fra arkeologisk registrering, oppstart Coop Hamarvik, gnr 10/1, 13, 3
3. Uttalelser i forbindelse med reguleringsplan, Frøya og Hitra villsaulag

## Saksopplysninger:

### Bakgrunn

Bakgrunnen for utarbeidelsen av planprogrammet er oppstart av planarbeid for Hammervolden Næringsområde. Planinitiativet fremmes av Kystplan AS på vegne av Coop-Hamarvik SA. Det ønskes regulert et område på ca. 44 daa. Hensikten med planarbeidet er å etablere nytt næringsområde for Coop-Hamarvik. Selv om formålet med planen er å etablere nytt næringsområde, vil likevel ikke selve næringsområdet dekke hele planområdet. Det skal blant annet settes av plass til grøntbelte, veiføringer til planområdet og videre til eksisterende boligtomter.

Forslaget er ikke i samsvar med kommuneplanen. Det er dermed stilt krav om konsekvensutredning med planprogram jf. plan- og bygningsloven § 4-2.

### Planområdet

Planområdet ligger på Hamarvika. Reguleringen gjelder for deler av eiendommen gnr. 10 bnr. 1, 13, 32 og 37, samt tre eksisterende boligeiendommer. Området grenser til Nordfrøyveien østover og mot Lyngåsveien i vest (Figur 1).



**Figur 1:** Planavgrensning

### Planstatus

Området er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel (plan id: 1620200803).

### Forskrift om konsekvensutredning

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

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

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

Framlagte planforslag faller inn under § 6, bokstav b, planer og tiltak 24 i vedlegg 1, jf. Forskrift om konsekvensutredning av 01.07.17. Planforslaget er ikke konsekvensutredet på overordnet nivå.

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

### **Planprogrammet**

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

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

Det er foreslått følgende utredningstema i planprogrammet:

- 0-alternativ
- Landskap
- Friluft og rekreasjon
- Naturmangfold
- Barn og unges oppvekstvilkår
- Landbruksinteresser
- Kulturminner
- Adkomst/avkjørsel
- Trafikksikkerhet
- Trafikkmengdeberegning
- Gang- og sykkelvei
- Risiko og sårbarhet
- Støy
- Overflatevann/vann- og avløp
- Klima og klimaendringer
- Vannkapasitet
- Drikkevannskilde
- Geoteknisk vurdering
- Universell utforming
- Alternativ plassering
- Tiltakets estetiske påvirkning på området og eksisterende bebyggelse
- Planens påvirkning på miljø

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

### **Medvirkning**

Planprogrammet ble sendt ut på høring av forslagsstillere til berørte myndigheter samt naboer, festere og annenboere samtidig med melding om oppstart av planarbeidet. Høringsfrist ble satt til seks uker. Det

kom inn totalt 6 uttalelser i forbindelse med melding om oppstart av planarbeid og høring av planprogrammet. Dersom det reviderte planprogrammet, fastsettes av kommunen, vil det bli ny mulighet til å uttale seg i forbindelse med høring og offentlig ettersyn av det konkrete reguleringsplanforslaget senere i prosessen.

De som mottok planprogrammet på høring var Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag Fylkeskommune, Statens Vegvesen, NVE, HAMOS, Mattilsynet, Trønder Energi Nett AS, Telenor AS Servicesenter for nettutbygging, Forum for natur og friluftsliv i Sør-Trøndelag, Frøya-Hitra villsauelag, Norsk Ornitologisk Forening avdeling Sør-Trøndelag, Hamarvik Grendelag, samt grunneiere, festere, naboer og gjenboere. I tillegg er kopi av varselet sendt til kommunens administrasjon, eldrerådet og kommunalt brukerråd. I forbindelse med høringen har det innkommet de uttalelser som nedenfor er gjengitt i sammendrag og kommentert.

#### *Politisk behandling*

Søknad om oppstart av regulering ble innsendt 11.12.2017 og søknaden ble behandlet av Formannskapet i møte 30.01.2018, sak 17/18. Følgende vedtak ble fattet:

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

#### *Oppstartsmøte*

Oppstartsmøte ble avholdt med Frøya kommune den 08.03.2018 på kommunehuset. Det ble avklart at reguleringsforslaget omfattes av § 6 i forskrift om konsekvensutredning, og at det måtte utarbeides planprogram med konsekvensutredning.

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

Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor. Kommentar til hvordan merknadene er innarbeidet i planprogrammet fremkommer av kursiv under merknaden.

#### Trøndelag Fylkeskommune, 16.11.2018

- Når det gjelder forholdet til fv. 714 viser vi til uttalelse datert 12.11.18 fra Statens vegvesen  
*Ok*
- Fylkeskommunen gjennomførte en arkeologisk registrering av området i perioden 18.9 – 19.09.18 hvor det ikke ble observert automatisk fredede eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med. Viser til den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.  
*Ok, ingen merknader*

#### Fylkesmannen i Trøndelag, 28.11.2018

- Landbruk:
  - Fylkesmannen er kritisk til at det er satt i gang reguleringsplanarbeid for dette området, uten at det først vurderes i en overordnet og helhetlig sammenheng, da det består av fulldyrka og overflatedyrka jord og brukes som beite for villsau. Fylkesmannen legger til grunn at det må tas hensyn til at en enstemmig næringskomite på Stortinget var tydelig på at praktiseringen av jordvernet må bli strengere.
  - Det må vurderes alternativer, samt at uansett lokalisering må planforslaget foreta en kritisk vurdering av omfanget av arealbruk/omdisponering. Det forutsettes at det planlegges for arealeffektive løsninger, evt. at avbøtende tiltak må utredes dersom jordbruksarealer berøres. Fylkesmannen legger til grunn at konsekvensutredningen må klargjøre ovennevnte.

*Utredes i eget punkt Landbruksinteresser. Det skal gjøres en fagvurdering av arealtilstanden og om det er mulig å bruke jord som tilleggsjord/jordforbedrende tiltak. Hvordan tiltakene påvirker dagens bruk av landbruksressursene og dagens bruk som beiteareal for villsau, og om det eventuelt finnes alternativer eller avbøtende tiltak.*

- Miljøvern:
  - Problematikk knyttet til forurensning i form av støv, støy og forurensning i grunnen er viktig for Fylkesmannen som miljømyndighet.
  - Det er viktig i forbindelse med planarbeidet at det gjøres en vurdering av alternativ lokalisering, gjerne i tilknytning til eksisterende næringsareal i det aktuelle området.  
*Utredes i eget punkt Alternativ plassering*
  - Det anbefales at det gjøres en egen kartlegging av naturmangfoldet som en del av utredningsarbeidet. Det er viktig at det ikke kun gis en beskrivelse av forholdene, men også at det gjøres en vurdering og vektig av konsekvenser. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 må legges til grunn for vurdering av konsekvenser for naturmiljø.  
*Utredes i eget punkt Naturmangfold. Kartlegges etter NIN (Håndbok 13).  
Konsekvenser på naturmangfoldet skal vurderes i anleggsperioden og på lang sikt.*
  - Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016 skal benyttes.  
*Ok.*
  - Viktig at det stilles krav om høy arealutnyttning også i næringsområdene. Det bør angis minimumskrav for utnyttelse for å sikre at tomta utnyttes best mulig.  
*Dette skal innarbeides i plankart/planbestemmelser.*
  - Parkeringsplasser bør legges under bakken og det bør i bestemmelsene angis maksimumskrav til parkeringsplasser.  
*Alternativer for parkering vil bli gjort i tema Parkering i planbeskrivelsen.*
- Helse og omsorg:
  - Dersom det skal etableres bolig, skal det gjøres en støyutredning  
*Det skal ikke etableres boliger*
- Samfunnssikkerhet
  - Minner om ROS-analyse  
*Ok*

#### NVE, 28.11.2018

- Flom, erosjon og skred
  - Behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren for flom, erosjon og skred  
*Utredes i eget punkt Geoteknisk vurdering. De geotekniske undersøkelsene danner grunnlaget for utredningen av faren for flom, erosjon og skred.*
  - Hensyn til klimaendringer skal også vurderes  
*Utformingen av bygget må ta hensyn til nåværende og fremtidig klima. Belyses i eget tema i planbeskrivelsen.*
  - Planområdet ligger under marin grense og det må derfor vurderes om det kan være utfordringer knyttet til kvikkleire/sprøbruddmateriale i forbindelse med de planlagte tiltakene. Må gjennomføre en geoteknisk vurdering av området for å kartlegge mulige skredfarlige kvikkleireforekomster. Vurderingen må i første omgang baseres på hva man vet eller kan tolke ut fra tidligere byggevirkosomhet i nærområdet, befaring og eventuelt andre relevante opplysninger. Dersom det kan dokumenteres berg i dagen ved observasjoner eller ved graving av prøvegroper, vil dette regnes som tilstrekkelig dokumentasjon på sikker byggegrunn.

*Utredes i eget punkt Geoteknisk vurdering. Det er opp til fagkyndig å bestemme hva vurderingen skal bygges på, om det blir tatt utgangspunkt i registrert kartdata og annen tilgjengelig informasjon eller om det blir gjennomført en feltundersøkelse.*

Mattilsynet, 26.10.2018

- Drikkevannsforsyning
  - Det må fremkomme hvordan drikkevannsforsyning er tenkt etablert. Antar at Hamarvik vannverk skal forsyne området.  
*Redegjøres i planbeskrivelsen*
  - Viser til merknader om vannverkets kapasitet i uttalelsene gitt til planarbeid for reguleringsplan for Djupmyra 3 og Haugrane boligfelt av 25.9.18 som også er relevante i planarbeidet for regulering av Hammervolden næringsområde.  
*Utredes i eget punkt Vannkapasitet*
  - Drikkevannsforsyningen må utredes i planarbeidet, vannbehovet må avklares og sammenholdes med leveringskapasiteten til det aktuelle vannverket  
*Utredes i eget punkt. Vannkapasitet. Drikkevannsforsyningen og leveringskapasiteten til vannverket skal vurderes. Det skal også gjøres en vurdering i forhold til slukkevannkapasitet.*
- Avklaring av arealmessige forhold til drikkevannskilde
  - Skal sikre at det tas drikkevannshensyn i planarbeidet etter drikkevannsforskriften § 26. Det er kort avstand til drikkevannskildens nedslagsfelt. Planarbeidet må utrede og avklare de arealmessige forholdene til Hammervatnets nedslagsfelt, og eventuelt konsekvensene  
*Utredes i eget punkt Drikkevannskilde. Skal se på hvor langt nedslagsfeltet strekker seg, og om tiltaket vil få konsekvenser for dette. Vurderinger baseres på blant annet informasjon fra NVE.*
- Plantehelse, risiko for spredning av plantesykdommer ved flytting av matjord
  - Dersom matjord flyttes, skal det tas hensyn for å hindre spredning av plantesykdommer og tas med som utredningstema. Det samme merknadene som for Djupmyra 3 og Haugrenda gjelder (25.9.18).  
*Utredes i eget punkt Landbruksinteresser.*

Statens Vegvesen, 12.11.2018

- Det er regulert gang- og sykkelvei forbi planområdet. Denne må det påregnes at skal videreføres i denne planen, med mulig krav om opparbeidelse forbi egen tomt  
*Gang og sykkelvei skal beholdes forbi området, slik det er planlagt gjennom tilgrensende reguleringsplan fra 2018 (planid: 1620201507).*
- Det må inngå en trafikkberegning som viser antall kjørende som skal inn og ut av området. Dette med tanke på mulig behov for venstresvingefelt på Fv. 714.  
*Utredes i eget punkt Trafikkberegning. Beregning av antall biler som antas å kjøre inn og ut av området pr. døgn.*
- Eksisterende avkjørsel må flyttes, og det må gjøres tiltak for å sikre trygg kryssing av fylkesvegen og området må legges til grunn for trafikksikre løsninger  
*Utredes i eget punkt Adkomst/avkjørsel. Det skal ses på ulike alternativer for å finne frem til en god og sikker løsning. Dette skal baseres på befarings- og retningslinjer satt i Statens Vegvesen sin håndbok N100.*

Anniken H Kvernø, 20.10.2018

- Økt trafikk og økt risiko/fare for barn da dette er svært nære veien og min bolig.

- Bekymret for mye innsyn – ønsker en støymur/innsynsvegg  
*Avkjørsel flyttes. Støy utredes i KU hvor støytiltak vil vurderes. Vurderingen vil bli gjort med utgangspunkt i retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016.*

## **Vurdering**

### **Forhold til overordna plan**

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

### **Reguleringsspørsmålet**

Planforslaget vil berøre arealer som er registrert som fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Området brukes også til beite for villsau. Det ble derfor tilrådet av landbruksmyndigheten i Frøya kommune å finne en alternativ løsning som ikke medfører inngrep i verdifulle jordbruksressurser. Dersom det skal finnes grunnlag for at landbruksinteressene må vike, rådes det til å se på muligheter for kompensasjon for tap matjord. I planprogrammet utredes dette i eget punkt. Arealtilstanden skal vurderes og om det er mulig å bruke jord som tilleggsjord/jordforbedrende tiltak, og hvordan reguleringsplanen påvirker dagens bruk av landbruksressursene og dagens bruk som beiteareal for villsau.

Planområdet ligger i ytterkanten av Stutvassdalen – Sitranda – Gurvikdalen friluftsområde, som er registrert som et viktig friluftsområde. Dette utredes som et eget punkt i planprogrammet.

Fylkeskommunen i Trøndelag har foretatt en arkeologisk registrering av planområdet i forbindelse med oppstart av reguleringsarbeidet. Det ble ikke observert automatisk fredete kulturminner som tiltaket kan komme i konflikt med.

Hamarvik/Flatval, hvor butikken i dag ligger er et av områdene som er i sterkest vekst på Frøya. For å hindre en økt trafikk i dette området, ønskes det at butikken flyttes til et nytt areal, både på grunn av plassmangel og på grunn av trafikkmessige hensyn til en plassering ved hovedvei. Ved å regulere dette området nær hovedveien og hvor folk bor, samtidig som det tilrettelegges for flere butikker i samme lokaler, vil den økte trafikken gå utenom boligområder, og bidra til et mindre behov for å kjøre mellom de ulike næringene. En slik samlokalisering bidrar til en mer effektiv arealutnyttelse. Like ved planområdet ligger det en bussholdeplass med pendlerparkering og det er etablert gang- og sykkelvei i sørgående retning mot Flatval langs Fv. 714. Det er en overordnet strategi å ta hensyn til trafiksikkerhet i planen. Dette henger sammen med planen om å beholde gang- og sykkelvegen fordi området, slik det er planlagt gjennom tilgrensende reguleringsplan fra 2018, Nordhammaren boligområde.

Tiltakshaver har kommet med innspill til kommuneplanens arealdel, hvor innspillet tilrådes.

### **Planprogrammets innhold**

Planprogrammet tilfredsstiller de formelle kravene til innhold jfr. forskrift om konsekvensutredninger § 14. Høringsuttalelser som er relevant for planprogrammet synes hensyntatt i tilstrekkelig grad. Planprogrammet er bearbeidet etter de høringsuttalelsene som er kommet inn og etter tilbakemelding fra

Frøya kommune. Slik rådmannen vurderer det er framlagte planprogram tilfredsstillende og kan fastsettes.

**Konklusjon**

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

Rådmannen tilrår at planprogram for detaljregulering for Hammervolden Næringsområde fastsettes, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9.

**Forhold til overordna planverk**

LNF i kommuneplanens arealdel.

**Økonomiske konsekvenser**

Ikke vurdert på nåværende tidspunkt



# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning     |                          | Møtebok          |
|---------------------------------|--------------------------|------------------|
| Møtedato:<br>14.03.2019         | Arkivsaksnr:<br>18/3351  | Sak nr:<br>40/19 |
| Saksbehandler:<br>Tina Eltervåg | Arkivkode:<br>GNR 66/245 | Gradering:       |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|---|-----------------------------|------------|
| 40/19                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 14.03.2019 |

## GNR 66 BNR 245 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA LNF OG PBL. § 1-8 FOR RESTAURERING OG OMBYGGING AV FRITIDSBYGG, HALTEN

### Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra LNF, jf. KPA pkt. 4.4.1 og pbl. § 1-8 for restaurering og ombygging av et fritidsbygg på Halten som omsøkt.
2. Vilkårene i pbl. 19-2 er oppfylt
3. Vedtaket har en varighet på 3 år. Dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år, frafaller dispensasjonsvedtaket.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Situasjonsplan
3. Snittegning
4. Gamle og nyere foto fra Steinsøya
5. Fasader med farger
6. Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune
7. Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag, 14.01.2019
8. Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag, 21.02.2019
9. Ortofoto, målestokk 1:1000
10. Planavklaring
11. Oversiktskart

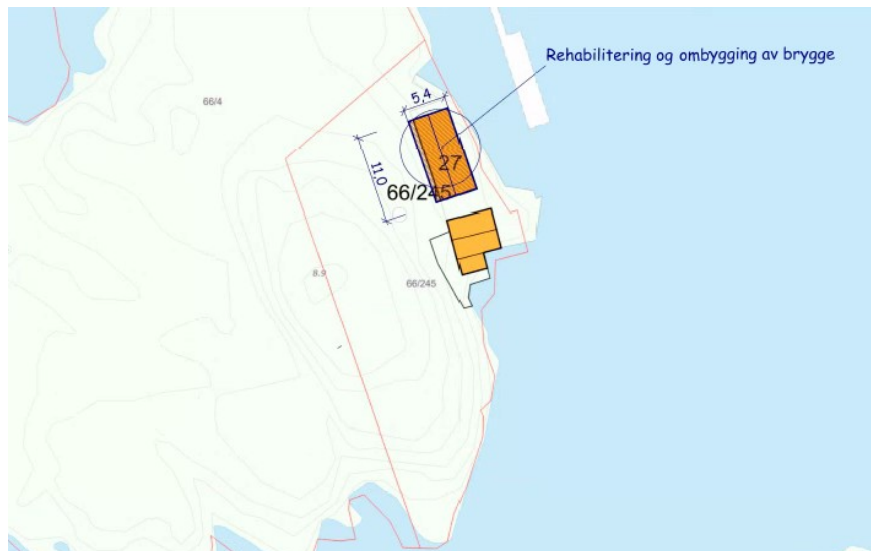
### Saksopplysninger:

Hus og Hytteplan AS v/Agnar Knutshaug bistår Vidar Eidsvaag i søknad om utvidelse av bredden fra 4,5 m til 5,4 m, samt en tilbakeføring av takets form fra pulttak til saltak med 32 grader. Bygget har pulttak med største høyde på 5 m og minste høyde på 4,4 m.

Tilbakeføringen til saltak vil medføre en gesimshøyde på 4,1 m og en mønehøyde på 5,8 m, silhuetten på bygget blir dermed litt høyere enn eksisterende pulttak.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjø på Halten og krever dispensasjon fra pbl. § 1-8.

Tiltaket vil gi et bruksareal (BRA) på 104,5 m<sup>2</sup>, og krever dispensasjon fra LNF-formålet i KPA (pkt. 4.4.1) hvor maks tillatt BRA er 90 m<sup>2</sup>.



**Figur 1:** Usnitt av situasjonsplan

Tiltaket ligger i Froan naturreservat og landskapsvernområde med tilhørende dyrelivsfredning. Formålet med fredningen er å verne om et rikt og interessant dyre- og planteliv og bevare leve- og yngleområdene for fugl, sel og andre pattedyr i et variert og egenartet kystlandskap. Fylkesmannen i Trøndelag er forvaltningsmyndighet og i den forbindelse er det bedt om en uttalelse. Fylkesmannen vurderte tiltaket til å ikke komme i konflikt med verneforskriften, da det ikke er snakk om nye bygg eller andre tiltak som vil komme i konflikt med viktige leveområder for dyrelivet. Tiltaket krever ikke dispensasjon fra Forskrift om vern for Froan naturreservat og landskapsvernområde med tilhørende dyrelivsfredning.

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.

#### Søkers begrunnelse

Søker ønsker å tilbakeføre takets form til saltak fra pulttak med 32 grader i tillegg til en utvidelse av bygget fra 4,5 m bredde til 5,4 m. I tillegg skal bygget restaureres og etterisoleres da vegger, tak og gulv er i svært dårlig forfatning. Originale bygningsdeler som er i god stand tas vare på, og det som ikke er brukbart blir skiftet ut med kopier. Gamle fotografier fra Halten viser at bygningen tidligere hadde saltak med loft. Søker ser på en slik ombygging av taket samt en generell istandsetting av bygget, som en stor fordel i forhold til den øvrige bebyggelsen på Halten.

Tiltaket fører til en overskridelse av max tillatt BRA med 14,5 m<sup>2</sup>. Det er en relativt liten overskridelse, med tanke på å oppnå en tilfredsstillende funksjonalitet og brukbarhet av bygningen på begge plan.

#### **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 i et område som er avsatt til LNF med angitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA) (figur 3). Forslag til bebyggelsesplan for Halten fra 2003 skal legges til grunn for behandling av byggesaker i hensynssonen. Det er jf. pkt. 4.4.1 i KPA kun tillatt med tiltak i tilknytning til stedbunden næring. Erstatningsbygg, tilbygg, påbygg og bod kan tillates på eksisterende fritidsboliger. Max tillatt BRA er 90 m<sup>2</sup>. Disse planbestemmelsene skal sikre at områder avsatt til LNF forvaltes på en bærekraftig måte, og i et langsiktig perspektiv. Områder av natur- fritidsinteresser skal ikke bli ytterligere privatisert.

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. Hensynet bak disse bestemmelsene er at det langs 100-metersbeltet langs sjøen skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det generelle bygge og deleforbudet skal dermed hindre privatisering og dermed tilgangen til disse områdene.

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.

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 innenfor 100-metersbeltet fra sjø og krever derfor dispensasjon fra pbl. § 1-8. Tiltaket ligger også i LNF med hensynssone for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.

Det er jf. planbestemmelse i kommuneplanens arealdel pkt. 4.4.1 kun tillatt med tiltak i tilknytning til stedbunden næring eller fradele areal til slike formål. Erstatningsbygg, tilbygg, påbygg og bod kan tillates på eksisterende fritidsboliger. Max tillatt BRA er 90 m<sup>2</sup>. Disse planbestemmelsene skal sikre at områder avsatt til LNF forvaltes på en bærekraftig måte, og i et langsiktig perspektiv. Områder av natur- fritidsinteresser skal ikke bli ytterligere privatisert. Tiltaket ligger også innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Forslag til bebyggelsesplan for Halten fra 2003 skal legges til grunn for behandling av byggesaker i hensynssonen.

I følge plan- og bygningsloven § 1-8 tillates det ikke bygging eller delings langs sjø og vassdrag i 100-metersbeltet. Hensynet bak disse bestemmelsene er at det langs 100-metersbeltet langs sjøen skal tas særlig

hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det generelle bygge og deleforbudet skal hindre privatisering og dermed tilgangen til disse områdene.

Grunnivået for dispensasjon er at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene av tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Etter § 19-2 må det foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Bestemmelsene i KPA pkt. 4.4.1 sier at erstatningsbygg, tilbygg, påbygg og bod kan tillates på eksisterende fritidsboliger. Da tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjø, kan det tillates at det bygges på bak huset, slik at avstanden mellom bygningen og sjøen ikke blir kortere. Dette er tilfellet i denne saken, og tilbygget/påbygget kan tillates. Tiltaket fører ikke til en økt privatisering av strandsonen, og hensynet bak bestemmelsene i pbl. § 1-8 blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Retningslinjene for ny bebyggelse i Halten skal gi forutsetninger for spredt bygging innenfor dette området på Husøya og eventuelle dispensasjoner for Halten for øvrig. Disse retningslinjene sier blant annet at ved restaurering av eksisterende bebyggelse skal dette skje i mest mulig tråd med opprinnelig utførelse. Originale bygningsdeler skal primært beholdes, sekundært skiftes ut med kopier. Bebyggelsen skal utføres med saltak i takvinkel mellom 25 og 32 grader. Det tillates ikke en gesimshøyde høyere enn 3 meter.

Omsøkt tiltak er en tilbakeføring av taket fra pulttak til saltak og originale bygningsdeler som er i god stand skal tas vare på, og det som ikke er brukbart skal skiftes ut med kopier, og er i tråd med bebyggelsesplanen i Halten. Gesimshøyden overskrides med 1,1 meter.

Tiltaket fører til at maks tillatt BRA overskrides med 14,5 m<sup>2</sup> og en overskridelse av tillatt gesimshøyde på 1,1. Dette anses ikke som en vesentlig overskridelse. En ombygging av taket samt en generell istandsetting av bygget, ses på som en stor fordel, der alternativet er at bygningen står til forfall.

Rådmannen vurderer at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene er større enn ulempene. Rådmannen tilrår derfor at det gis dispensasjon til omsøkte tiltak.

### **Konklusjon**

**Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for restaurering og ombygging som omsøkt. Vilåårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.**

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning      |                         | Møtebok          |
|----------------------------------|-------------------------|------------------|
| Møtedato:<br>14.03.2019          | Arkivsaksnr:<br>18/1926 | Sak nr:<br>41/19 |
| Saksbehandler:<br>Anders Hekland | Arkivkode:<br>GNR 65/81 | Gradering:       |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|---|-----------------------------|------------|
| 41/19                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 14.03.2019 |

## GNR 65 BNR 81 - DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL PKT. 3.1, PBL § 1-8 OG PLANOMRÅDET I SJØ.

### Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra reguleringskravet, pbl. §1-8 og planområdet i sjø som omsøkt.
2. Vilkårene i pbl. §19-2 er oppfylt.
3. Er ikke tiltaket igangsatt senest tre år etter vedtaksdato, eller at arbeidet har opphørt lengre enn to år, frafaller dispensasjonsvedtaket.

### Vedlegg:

1. Søknad om disp. av 24.09.2018
2. Nabovarsel av 27.06.2019
3. Mail m. ønske om disp. fra planområdet i sjø av 23.01.2019
4. Situasjonsplan av 23.01.2019
5. Oversiktskart
6. Ortofoto i målestokk 1:500
7. Ortofoto i målestokk 1:1500
8. Planavklaring

### Saksopplysninger:

Robert Sneeggen, heretter søker, ønsker å oppføre en fritidsbolig og naust på tomten for eget bruk, etter at eiendommen ble overført til vedkommende som del av ett arveoppgjør. Det er søkt om dispensasjon fra kommunens arealplan pkt. 3.1, pbl. §1-8 og planområdet i sjø.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er ikke bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1, ettersom det aktuelle området er regulert for naust.

### Søkers begrunnelse

Det kreves krav om regulering for tiltak i område UBF22, ihht kommuneplanens arealdel pkt. 3.1, som aktuelle tomt ligger innunder. Søker begrunner søknaden om dispensasjon fra kravet om reguleringsplan fordi areal disponibelt for bebyggelse er under halvparten av tomtens totale areal.

Tomten er ca 1,6 daa stor, men kun 0,7 daa er disponibelt, ettersom de resterende 0,9 daa tilhører enten nausttomten eller er veilagt. Dermed mener søker at det er meget urimelig å måtte regulere området, ettersom det kun er plass til ett fritidsbygg.

Videre søkes det også om fritak fra pbl § 1-8 samt planområdet i sjø for bygging av naust på den tilhørende nausttomten. Naustet ønskes flyttet ut i planområdet fordi kystlinjen på denne tomten er nokså ujevn. I tillegg finnes det to «fremskutte» eksisterende naust på nabotomtene, og ønsket er å skyve eget naust frem slik at det ligger på linje med disse to, noe som det argumenteres med at vil gi fordeler med tanke på estetikk og forhold til den eksisterende bebyggelsen.

**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 avsatt til bolig- og fritidsbebyggelse samt naustområde.

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

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 ligger i et område som er planlagt benyttet til bolig og fritidseiendommer. Området er også pålagt gjennom kommunens arealplan fra 2011, pkt 3.1, at nye tiltak krever en reguleringsplan. Samtidig ligger eiendom innenfor 100 metersbeltet, og naust er søkt bygget i planområdet for sjø.

#### Vilkår I

Bestemmelsene for kommuneplanens arealdel setter krav til regulering jf. Pkt. 3.1 før tiltak kan tillates. Hensynet bak bestemmelsen og bakgrunnen for plankravet er at det skal sikres en tilstrekkelig utredning og fullverdig beslutningsgrunnlag før nye tiltak i området kan godkjennes. En reguleringsplan legger føring for videre utvikling, og sikrer en kontrollert utbygging av området.

Området er per dags dato allerede omkranset av andre bygg, med kun eiendommen rett syd som ubebygde. Som del av UBF 22 er området tilrettelagt for bygging av boliger og fritidseiendommer. For naustet så eksisterer det allerede naust på begge tomter rundt tiltaket, samt en flytebrygge ut fra søndre naust.

Rådmann er av den oppfatning at en reguleringsplan ikke vil bidra til reduksjon av ukontrollert bygging, spesielt ettersom at samtlige tomter rundt er allerede bebygget.

Når det kommer til søknad om dispensasjon fra PBL. §1-8 og planområdet i sjø, så er planlagte naust rettet inn etter de allerede eksisterende naust, og det anses derfor at oppføringen av naustet her ikke vil tilsidesette eller forringe området i betydelig grad.

Rådmannens vurdering er at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, samt ikke står i kontrast med eksisterende bebyggelse og planer, så lenge søker forholder seg til etablerte retningslinjer og omkringliggende bebyggelse.

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

Økonomiske momenter skal i grunn tillegges liten vekt i dispensasjonssaker. Dersom saken av ulike grunner har en jevn balansert vektning, kan slike forhold påvirke utfallet.

Grunnet omkringliggende bebyggelse, samt begrenset brukbart areal på tomt, så ansees det at fordelene ved å gi dispensasjon fra reguleringskravet vil være større enn fordelene med en full reguleringsplan for søkers tomt. Det er begrenset hvor mye som kan gjøres med tomten, og det står notert i søknad at det nye bygget vil tilpasses eksisterende bebyggelse.

Naustet vil tilpasses de to eksisterende naustene, og trekkes frem slik at en får en jevn sjøfront. Naustet vil derfor ikke legge beslag på mer vann enn de to eksisterende naustene, og dermed ansees det som at ulempene med ett nytt bygg er vesentlig redusert.

Totalt sett vurderes tiltakene som fordelaktige, ettersom de bidrar til fortetning av eksisterende områder.

### **Konklusjon**

**Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for gnr. 65, bnr. 81 som omsøkt. Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.**

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |                 | Møtebok    |
|-----------------------------|-----------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr:    | Sak nr:    |
| 14.03.2019                  | 16/3096         | 42/19      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:      | Gradering: |
| Espen Skagen                | PLAN 1620201712 |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|---|-----------------------------|------------|
| 46/17                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 11.05.2017 |
| 151/18                                  | Hovedutvalg for forvaltning | 11.10.2018 |
| 42/19                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 14.03.2019 |
| /                                       | Kommunestyret               |            |

## SLUTTBEHANDLING DETALJREGULERINGSPLANSPLAN- UTTIAN PANORAMA GNR 26 BNR 6

### 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.

### Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 11.10.2018 sak 151/18

#### 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

### Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 11.05.2017 sak 46/17

#### Vedtak:

Hovedutvalget for forvaltning anbefaler at det utarbeides reguleringsplan for Uttian panorama, med hensikt å legge til rette for boligbebyggelse, som skissert i forespørsel datert 24.03.17, jfr. plan- og bygningslovens § 12-8.

1. Forutsetningen for anbefaling er at det gjennomføres en god planprosess hvor det legges særlig vekt på, og beskrives hvilke konsekvenser en regulering vil ha for naturmangfold, landskapspåvirkning og eksponering, landbruk og strandsone. I tillegg er det viktig at samfunnsmessige tema som barn- og unges interesser, trafikksikkerhet, friluftsliv og folkehelse og universell utforming vurderes grundig i planforslaget. Bebyggelse bør i planforslaget reflektere omkringliggende bebyggelse i utforming og materialbruk.
2. Rådmannen vil forutsetter at man ved en reguleringsprosess for område, også tar inn nærliggende område LNF B5 i vest og veiareal som en del av planområde.

Enstemmig.



**Forslag til vedtak:**

I henhold til Plan- og bygningsloven §12-12, vedtar Frøya kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Uttian Panorama gnr. 26 bnr. 6 m.fl (planid: 1620201712), som vist på plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 28.01.2019.

**Vedlegg:**

1. Plankart, datert 28.01.2019
2. Planbestemmelser, datert 28.01.2019
3. Planbeskrivelse, datert 28.01.2019
4. Notat «Trafikk- og bevegelsesmønster», datert 28.01.2019
5. Merknadsbehandling
6. Merknader samlet
7. Saksfremlegg HFF, sak 151/18 11.10.2018
8. ROS-analyse, revidert 28.01.2019

**Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):**

1. Referat oppstartsmøte
2. Temakart AR5-plankart
3. Temakart byggegrense mot sjø
4. Temakart landskap
5. Prinsippskisse VA
6. Basestasjoner – Statens strålevern

**Saksopplysninger:**

Uttian Panorama ligger 11,5 km fra Frøya kommunes kommunesenter, Sistranda. Området ligger ytterst ut mot havet og er en naturlig forlengelse av eksisterende boligbebyggelse.

Hovedeiendommen er en landbrukseiendom, men det drives ikke aktivt landbruk der i dag.

Området hvor man ønsker å regulere nye tomter består av berg og myr. Det er lite vegetasjon, kun noe sitkagran.

***Planforslaget***

Kystplan AS har på vegne av tiltakshaver Olaf Reppe, eier av gnr. 26, bnr. 6, utarbeidet forslag til reguleringsplan for Uttian Panorama. Det ble holdt oppstartsmøte med Frøya kommune 17.11.2016.

***Hensikt med regulering***

Hensikten med planen er å tilrettelegge for flere boligtomter på Uttian. Dette på bakgrunn av stor etterspørsel etter boliger i området. Eksisterende boligfelt har blitt utvidet ved flere dispensasjoner de senere årene, og en ønsker nå å tilrettelegge for videre utvikling av området gjennom en mer helhetlig reguleringsprosess.

Det er sendt en forespørsel om oppstart av reguleringsplan til Frøya kommune, som ble behandlet av Hovedutvalget for forvaltning 11.5.2017. I vedtaket anbefales det at det utarbeides reguleringsplan for Uttian panorama, med hensikt å legge til rette for boligbebyggelse. Vedtaket forutsetter at man ved en reguleringsprosess også tar inn eksisterende boligfelt i vest og tilhørende veiareal som en del av planområdet.

***Beliggenhet, eksisterende forhold***

Området ligger sør-øst på Uttian. Deler av området er allerede bebygde, men er tatt med i planen. Det er i området spredt boligbebyggelse. Ubebygde områdene består av berg, myr og noe grøntareal.

***Forhold til overordnede planer***

Overordnet plan for området er kommuneplan for Frøya. Arealet er regulert til LNF, LNF B 5 og LNF F 5 (inntil 5 fritidsboliger).

***Førstegangs behandling***

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av HFF 11.10.2018 som sak 151/18. HFF vedtok å fremme planen og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn i perioden 11.10.2018 til 30.11.18 (6 uker fra avisannonse).

***Høringsuttalelser***

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 11.10.2018 til 30.11.2018. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

| Merknad  | Rådmannens kommentar   |
|--|--|
| <p><b>Fylkesmannen i Trøndelag</b><br/>Datert 27.11.2018</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det anbefales en tydeliggjøring av planen av hvilke tiltak som skal ivareta trafikksikkerheten innenfor planområdet, samt hvordan disse tiltakene skal sikres etablert.</li> <li>2. Det anbefales å sikre en snarveisforbindelse mellom boliger i vest og lekeplass 3.</li> </ol>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Forslagstiller har utarbeidet notat «Trafikk og bevegelsesmønster» som beskriver hvilke tiltak som ivaretar trafikksikkerheten og hvordan.</li> <li>2. Lagt inn stiadkomst.</li> </ol>                                     |
| <p><b>Trøndelag fylkeskommune</b><br/>Datert 23.11.2018</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Forutsetter at det gjøres en bred vurdering av sikkerheten for myke trafikanter langs fv 6476 og langs fv 714.</li> </ol>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Forslagstiller har utarbeidet notat «Trafikk og bevegelsesmønster» som beskriver hvilke tiltak som ivaretar trafikksikkerheten og hvordan. Notatet foretar seg trafikk- og bevegelsesmønster på aktuelle veier.</li> </ol> |
| <p><b>Statens vegvesen</b><br/>Datert 30.10.2018</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planmyndigheten fattet politisk vedtak om igangsetting av dette planarbeidet under forutsetning av at planarbeidet belyste planforslagets konsekvenser godt. Statens vegvesen mener dette ikke er tilfredsstillende utført. Blant annet mener vi det er litt forenklet at man under fanen «Trafikk» har avskrevet det som «unaturlig» at barn og unge ferdes til fots eller med sykkel langs fv. 6476 på grunn av store avstander. Dette mener vi ikke er helt reelt, da det er boliger stort sett langs hele fv. 6476. Videre skrives det at avstanden til skole er over 4 km, at barna</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Forslagstiller har utarbeidet notat «Trafikk og bevegelsesmønster» som beskriver hvilke tiltak som ivaretar trafikksikkerheten og hvordan. Notatet foretar seg trafikk- og bevegelsesmønster på aktuelle veier.</li> </ol> |

|  |  |
|--|--|
| <p>derfor har krav om gratis skoleskyss, og at barn derfor «ikke har behov for å ferdes til fots lengre enn til bussholdeplassen som ligger 280 meter fra planavgrensningen». Statens vegvesen håper Frøya kommune har litt høyere ambisjoner enn dette både når det gjelder trafikksikkerhet og generell folkehelse, og håper de vil legge til rette for at både barn og voksne skal ferdes til fots lengre enn til nærmeste bussholdeplass til og fra skole.</p> <p>Statens vegvesen mener fortsatt Frøya kommune bør sørge for utbygging av områdene avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel, og der det er ferdig regulerte, fremfor å etablere områder som enda ikke er bebygde. Reguleringsplanen for Uttian panorama kan dog ses på som en fortetting og utvidelse av eksisterende boligområder.</p> |  |
|--|--|

### ***Innsigelser***

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

### ***Endringer etter første- gangs behandling***

Det er foretatt små justeringer i planforslaget etter første gangs høring og offentlig ettersyn:

- Nytt notat ang trafikk og bevegelsesmønster er utarbeidet
- Endring av kart og temakart pga. ny stiadkomst. Etter kommunens ønske er det lagt inn en stiadkomst fra lek 3 til veien. Se kapittel 5.10
- Punkt 6.2 har fått noen justeringer.

### ***Konsekvensutredning***

Planforslaget er vurdert i henhold til gjeldende KU-forskrift. Forslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

### ***Lovhjemler***

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

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

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Etter merknader er det utarbeidet «Trafikk- og bevegelsesmønster» - notat der hensynet til myke trafikanter og bruk av vei er gjennomgått.

Det foreligger interesseløst mellom ønsket om å legge ut arealer for boligbygging på Uttian og vurderinger knyttet til utbygging med hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging og trafikksikkerhet. Området har relativt lang vei til skole, barnehage og fritidsaktiviteter, langs fylkesvei uten gang/sykkeltilbud.

Planområdet består av 30 boligtomter, derav 17 er nye. Det er lagt opp til en utbygging av opptil 20 nye boenheter i feltet. Området grenser til turstier, og det er lagt inn nye stier i reguleringsplanen for ferdsel utenom trafikkert vei. Plankart viser god arealdisponering mellom boliger, landbruksområder (LNF) og områder til lekeplass.

Det er gode natur- og friluftsområder i umiddelbar nærhet som vil gjøre området til ett attraktivt utbyggingsområde.

Notat «Trafikk og bevegelsesmønster» beskriver og redegjør trafikksituasjonen på veiene fv 714 og fv 6476. En av momentene av negativ karakter er mangelen på gang- og sykkelsti fra Dørvikan og frem til planområdet. Uttianbrua er utsatt ulykkessted, men grunnet avstanden til planområdet vurderer rådmannen at dette i mindre grad vil kunne bli påvirket.

Notatet beskriver tiltak innenfor planområdet som vil gjøre det tryggere for å ferdes til fots. Det er allerede to fartsdempere langs veien, det legges til rette for møteplass for biler og det opprettes stier mellom boligområdene og lekeområdene. Videre er ikke området utsatt for gjennomgangstrafikk.

Gjennomgående for merknadene er sikkerheten for myke trafikanter.

### **Konklusjon**

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

*I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egen godkjenne reguleringsplan for Uttian Panorama gnr. 26 bnr. 6 mfl. (Placid: 1620201712), som vist på plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 28.01.2019.*

### **Forhold til overordna lovverk**

Plan- og bygningsloven §12-12

### **Økonomiske konsekvenser**

Reguleringsplan legger til rette for flere boenheter enn hva dagens plan gjør. Dette vil kunne medføre økte kostnader for skole- og barnehagesektor. Økt antall boenheter vil kunne medføre økt press på VVA- anlegg og behov for oppgraderinger på teknisk infrastruktur og drift.

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning    |                         | Møtebok          |
|--------------------------------|-------------------------|------------------|
| Møtedato:<br>14.03.2019        | Arkivsaksnr:<br>18/3276 | Sak nr:<br>43/19 |
| Saksbehandler:<br>Espen Skagen | Arkivkode:<br>GNR 3/88  | Gradering:       |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|---|-----------------------------|------------|
| 43/19                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 14.03.2019 |

## GNR 3 BNR 88 DISP. FRA KPA PKT. 4.4.1, 4.5.1 OG PBL § 1-8 FOR UTLEGGING AV FLYTEBRYGGE

### Forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon som omsøkt. Vilkårene jfr. pbl. §19-2 andre ledd er ikke oppfylt.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 05.01.2019
2. Situasjonsplan, målestokk 1:500
3. Skisse av flyebrygge
4. Ortofoto, målestokk 1:1000
5. Oversiktskart med markering av omsøkt tiltak
6. Uttalelser Fylkesmannen i Trøndelag
7. Uttalelser Trøndelag fylkeskommune

### Saksopplysninger:

Bente Viste og Arne Liamo søker i forbindelse med utlegging av flytebrygge dispensasjon fra planformålet LNF og FNAFF i kommuneplanens arealdel, jf. pkt. 4.4.1 og 4.5.11. Videre søkes det dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8.

Flytebryggen vil ha en lengde på 7 meter og en bredde på 2,5 meter. Landgang til fastmark er ca. 7 meter. Flytebryggen må ansees som et lite tiltak, og det er plass til to båter.

Tiltakshaver er registrert deltidsfisker, men er ikke bosatt i kommunen.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1. Det er følgende merknader til saken:

| Merknad fra              | Merknad   | Rådmannens kommentar   |
|--------------------------|---|------------------------|
| Fylkesmannen i Trøndelag | Med det presset det er på arealene i strandsonen er det viktig at verdiene ikke bygges ned bit for bit. Fylkesmannen påpeker at det er uheldig dersom kommunen åpner for utbygging i områder som ikke er satt av til formålet i overordnet plan og påpeker at behovet for nye båtplasser bør styres til de områdene som er satt av som småbåthavner i gjeldende kommuneplan. Fylkesmannen | Tatt til etterretning. |

|                         |  |                        |
|-------------------------|--|------------------------|
|                         | <p>viser til at en bit-for-bit utbygging av strandsonen over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Sumeffekten av en slik bit-for-bit-utbygging kan ha negative konsekvenser for både biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap.</p> <p>Med bakgrunn i hensynet til verdiene i strandsonen fraråder Fylkesmannen at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8 for det omsøkte tiltaket. Dersom kommunen gir tillatelse til tiltakene, ønsker Fylkesmannen å bli underrettet for å vurdere å påklage vedtaket.</p> |                        |
| Trøndelag fylkeskommune | <p>Fylkeskommunen er generelt skeptisk til utlegg av enkeltflytebrygge. Selv om små flytebrygger kan fortone seg som relativt beskjedne inngrep i strandsonen, vil mange enkeltflytebrygger samlet sett medføre betydelige inngrep i strandsonen og dermed medvirke til å undergrave strandsonevernet. Ved samlokalisering av kai- og flytebryggeanlegg vil det redusere antallet inngrep i strandsonen og resultere i mindre privatisering av strandsonen.</p> <p>Ut fra overnevnte anbefaler fylkeskommunen at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.</p>   | Tatt til etterretning. |

Fylkesmannens og fylkeskommunens uttalelser er ganske klar. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i §1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

*Uttalelsene ligger ved som vedlegg og kan leses i sin helhet.*

#### Søkers begrunnelse

Hensikten er å kunne drive stedbunden næringsvirksomhet. Nærmere bestemt yrkesfiske etter krabbe. I et område hvor topografien er utfordrende vil en flytebrygge gi sikker fortøyning av fiskebåt. Behandling av fangs/fangstredskap (krabbeteiner) vil ikke være mulig uten tilgang til brygge. Etableringen er i full forståelse med nabo og eier av gnr. 3/bnr. 8 som også vil kunne benytte bryggen. Bryggen vil erstatte båtutlegg for ro-/fritidsbåt på samme sted.

#### **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 avsatt til landbruk, natur og friluftsområde (LNF, jfr. 4.4.1) og kombinasjonsområde for fiske, ferdsel, akvakultur, natur og friluftsområde (FNAFF, jfr. 4.5.11) i sjø. Tiltaket er i strid med avsatt område for LNF jfr. Kommuneplanens arealdel pkt. 4.1.1 og FNAFF jfr. pkt. 4.5.11.

Formålet bak til LNF-formål er å ivareta hensyn til landbruk, natur og/eller friluftformål. Hovedhensynet bak byggeforbudet i LNF- område er hensynet til å ivareta allmennhetens interesser og også å hindre at tilgjengeligheten til omliggende naturområder reduseres. Det skal tas spesielt hensyn til områder av natur- og fritidsinteresse, allmenhetens interesser og rekreasjonsområder.

FNAFF-formålet i sjø er et kombinasjonsformål som skal ivareta hensynet til fiske, ferdsel, akvakultur, natur og friluftsområde i sjø. Hovedhensynet bak bestemmelsen hensynet til å ivareta allmennhetens interesser. Det skal tas spesielt hensyn til områder av natur- og fritidsinteresse, allmenhetens interesser og rekreasjonsområder. Det skal ikke tillattes enkeltinstallasjoner eller tiltak i disse områdene.

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.

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.

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 er avsatt til LNF og FNAFF. Jfr. kommuneplanens arealdel kan det legges til rette for stedbunden næring i områder avsatt til LNF. Dette krever at søker/tiltakshaver er registrert i fiskerimantallet på blad A eller B, og har ett registrert fiskefartøy. Tiltakshaver har blad A (deltidsfiske) og

registrert fiskefartøy, men ikke i Frøya kommune. Rådmannen vurderer at søker/tiltakshaver ikke oppfyller vilkårene som Frøya kommune sine retningslinjer for å tilrettelegge til fiskeri som stedbunden næring.

Det er av rådmannens vurdering at man skal tilrettelegge for heltidsfiske for de som er bosatt i kommunen, dersom man oppfyller vilkårene til kommunens retningslinjer.

Søker tiltakshaver har registrert adresse på Klæbu, rådmannen vurderer at søker ikke oppfyller vilkårene.

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

Flytebrygge er et element som bidrar til privatisering, selv om det i området allerede er et naust. Det er heller ikke ønskelig med bit-for-bit utbygging langs kysten i Frøya kommune, og man har ønske om at slike tiltak samlokaliseres. Det er i kommuneplanens arealdel avsatt til områder til småbåthavn. Nærmeste område er ved Moldbakkvika, ca. 1.6 km fra omsøkt tiltak.

Det er også en reell fare for at en tillatelse til utlegging av flytebrygge som omsøkt vil føre til presedens i forhold til lignende saker i framtiden. Dette er en uheldig utvikling, og rådmannen mener at man må se det helhetlige bildet i saken, og ikke som kun et enkelttiltak.

Rådmannen vurderer at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og fra lovens formålsbestemmelse.

Rådmannen mener man må se til områder som er avsatt ønsket formål i kommuneplanens arealdel eller som er regulert til slikt formål.

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.

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. Vilkårene for å gi dispensasjon er ikke oppfylt jfr. pbl. § 19-2. Videre er det varselet om at et positivt vedtak om dispensasjon vil bli påklaget.**



# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning    |                         | Møtebok          |
|--------------------------------|-------------------------|------------------|
| Møtedato:<br>14.03.2019        | Arkivsaksnr:<br>19/171  | Sak nr:<br>44/19 |
| Saksbehandler:<br>Espen Skagen | Arkivkode:<br>GNR 42/22 | Gradering:       |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|---|-----------------------------|------------|
| 18/19                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 05.02.2019 |
| 44/19                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 14.03.2019 |

## GNR 42 BNR 22 DISPENSASJON FRA KPA 4.4.1 OG PBL §1-8 FOR OPPFØRING AV TILBYGG

### Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon for tilbygg på 112m<sup>2</sup> på gnr. 42, bnr. 22 som omsøkt.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. §19-1. Vilkårene jfr. §19-2 andre ledd er oppfylt.
3. Tiltaket må være igangsatt innen tre år etter vedtaksdato, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, mottatt 21.01.2019
2. Plan- og fasadetegninger
3. Situasjonsskart, målestokk 1:500
4. Oversiktskart Strømøya, målestokk 1:10.000

### 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 112 m<sup>2</sup>, 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.

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

Det ble tidligere, i sak 165/18 den 08.11.2018 i Hovedutvalg for forvaltning gitt dispensasjon for ett tilbygg på 80m<sup>2</sup>. Det ble den gangen ikke gitt dispensasjon fra LNF-formålet da dette var innenfor rammene av det som var tillatt (tilbygg max. 90m<sup>2</sup>).

Saken har vært til uttalelse hos sektormyndigheter ved forrige dispensasjonsbehandling.

### Søkers begrunnelse

Området er, slik det framkommer av kommunens planer, ikke et område som skal bebygges. Men det er idag 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.

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. Det vanskelig se at tilbygget vil influere på intensjonene i strandsonevernet. Om må nevnes at et fjøs, som lå 4-5 meter fra sjøen, måtte rives da veien nedenfor huset ble bygd.

### ***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.

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.

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***

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.

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.

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

Grunnet beliggenheten og at tiltaket ligger adskilt fra strandsonen, er rådmannens vurdering at det ikke foreligger noe klare ulemper for tiltaket.

Det er allerede gitt dispensasjon for tilbygg på 90m<sup>2</sup> over to plan. En ytterligere utvidelse vil gjøre at nytt tilbygg vil tilpasse seg eksisterende bygg bedre. Grunnlaget for denne vurderingen ligger i at tilbyggets møne og gesims vil ha en naturlig forlenging av eksisterende bygg. Dette vil rent arkitektonisk gi ett bedre helhetsinntrykk.

Situasjonsplan og plantegninger viser god arealutnyttelse, og det er av rådmannens vurdering at en utvidelse av allerede gitt dispensasjon vil gi boligen flere funksjons- og bruksmuligheter.

Rådmannen vurderer at det er klart flere fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

### **Konklusjon**

***Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for tilbygg på gnr. 42, bnr. 22 som omsøkt. Vilåårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.***

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning |              | Møtebok    |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Møtedato:                   | Arkivsaksnr: | Sak nr:    |
| 14.03.2019                  | 18/3141      | 45/19      |
| Saksbehandler:              | Arkivkode:   | Gradering: |
| Hilde Hegnes                | GNR 5/3      |            |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|---|-----------------------------|------------|
| 10/19                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 15.01.2019 |
| 45/19                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 14.03.2019 |

## GNR 5 BNR 12 KLAGE - SØKNAD OM OMDISPONERING AV DYRKA JORD TIL KUNSTGRESSBANE/LEKEPLASS LEKEPLASS BEKKEN

### Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune av 15.01.19 sak 18/3141 stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

### Vedlegg:

1. Klage på vedtak om avslag, 29.01.19
2. Melding om delegert vedtak med avslag etter jordloven, 15.01.19
3. Søknad om omdisponering av dyrka jord, 23.11.18
4. Pålegg om retting og pålegg om stans, 09.11.18
5. Rapport og bilder: befarings, 07.11.18
6. Gårdskart fra Nibio (AR5)

### Saksopplysninger:

Frøya kommune har blitt gjort oppmerksom på ulovlig oppført kunstgressbane/lekeplass med skur støpt på 10 m<sup>2</sup> plate på gnr 5 bnr 12 på Bekken. Etter befarings den 07.11.18 har Frøya kommune forhåndsvarslet grunneier Sigurd Bekken om pålegg om retting og stans av bruk hjemlet i plan- og bygningsloven (PBL) § 32-3. Forhåndsvarsling ble utsendt 09.11.18. Tiltaket er søknadspliktig etter PBL §§ 20-4 og 20-1 da det ligger i et område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel og krever tillatelse til omdisponering av dyrka jord etter jordloven § 9 da det medfører omdisponering av ca. 1 daa fulldyrka jord, jf. AR5.

Eiendommen gnr 5 bnr 12 er en del av en større driftsenhet som består av fire eiendommer med totalt 1916 daa hvorav 159 daa er fulldyrka, 19 daa er overflatedyrka og 125 daa er innmarksbeite (AR5). Totalt 303 daa dyrka jord.

Søknad om omdisponering av dyrka jord ble mottatt 23.12.18. Otto Falkenberg søkte på vegne av grunneier Sigurd Bekken, som har godtatt bruk av arealet for Bekken velforening. Begrunnelse for omdisponering var at arealet er avsatt til LNF FB i arealplan og at etablering av lekeplass er et naturlig og nødvendig tiltak i forbindelse med boliger. Landbruksarealet på 800-1000 m<sup>2</sup> ligger ikke i sammenheng med andre dyrkbare arealer og grenser til vei på to sider, boligtomt på en side og bergknaus på en side. Arealet sies å ikke være oppdyrket og har ikke vært det i nyere tid. Installasjonene på lekeplassen menes å lett kunne fjernes da de ikke har omfattende fundamentering. Unntaket er skur med funksjon renovasjon, plassering av felles postkasseanlegg og som leskur for skolebuss som har en støpt plate på 10 m<sup>2</sup> som ligger i ytterkant av området i øst opp mot adkomstveien til boliger. Denne platen menes også å enkelt kunne fjernes. Søker mente at vilkåret i jordloven § 9, 2. avsnitt, om at arealet kan føres tilbake til evt. framtidig jordbruksproduksjon er oppfylt. Det henvises også til jordloven § 9, 2. avsnitt, som sier at det skal tas hensyn til det samfunnsgagnen en omdisponering vil gi. Søker anser lekeplass som et slikt samfunnsgagnlig tiltak.

Den 15.01.19 fattet Frøya kommunes landbruksmyndighet vedtak om avslag på omdisponering av ca. 1 daa fulldyrka jord, etter delegert myndighet fra Hovedutvalg for forvaltning. I vedtaket ble det referert til forbudet mot omdisponering som legger opp til et sterkt jordvern. Hensynet til om arealet kan føres tilbake til jordbruksjord ble ikke ansett som oppfylt. Det er dette vedtaket som nå påklages.

### **Klagen:**

Frøya kommune mottok klage på jordlovsvedtak den 28.01.2019. Klagen er sendt fra Otto Falkenberg på vegne av grunneier Sigurd Bekken, som for øvrig driver melkeproduksjon.

I klagen argumenteres det mot kommunens vurdering om at den støpte plata under oppsatt busskur/søppelskur gjør det vanskelig å tilbakeføre jorda til landbruksproduksjon. Klager mener at overbygget kan demonteres og at den støpte plata *enkelt kan vippes opp og fjernes ved hjelp av traktor eller gravemaskin uten skade for underliggende landbruksjord*. Denne argumentasjonen er sett i lys av rundskriv M-1/2013 som omhandler omdisponering og deling etter jordloven. Her er eksempler på om arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon ved bruk av arealer til golfbane, campingplass, skogproduksjon og juletreproduksjon. All nedbygd matjord anses som omdisponert og tapt mht. jordbruksproduksjon. Spørsmål om man kan tilbakeføre jorda til landbruksproduksjon må tas ved senere oppfølging av saken. Dersom klagen ikke tas til følge må konsekvens vurderes, eksempelvis pålegg om retting eller, dersom retting ikke er mulig, gebyr for brudd på forbudet mot omdisponering.

I tillegg legger klager det til grunn at skuret ligger i ytterkant av arealet og gjør det marginalt for landbruksproduksjon. Dette er et argument som er utilstrekkelig i forhold til den nasjonale jordvernstrategien, da godkjenning av alle slike søknader vil medføre bit-for-bit-nedbygging av dyrka jord og i sum medføre store omdisponerte arealer.

Neste argument fra klager er at arealet er begrenset i utstrekning, ligger brakk og verken er eller har vært i produksjon. Grunneier er skeptisk til arealets status som fulldyrka jord. Til dette må landbruksmyndigheten påpeke at arealet ikke ville vært registrert i kartsystemet AR5 dersom det aldri har hatt status som dyrka jord. Dersom arealet ikke burde vært definert som fulldyrka, vil det ut i fra landbruksmyndighetens kunnskap minst være snakk om et overflatedyrka areal, eller innmarksbeite som også går under betegnelsen *dyrka jord*, jf. AR5 klassifikasjonssystem. I klagen går det også fram at grunneier har forsøkt arealet brukt til beite, noe han fant u hensiktsmessig. Grunnen til at beitetiltaket ble avsluttet er ikke nevnt i klagen. Det er grunnlag for å tro at arealet ble uaktuelt for beitebruk på grunn av beliggenhet og størrelse. Uavhengig av dette er arealet definert som fulldyrka og skal drives til landbruksformål, jf. jordloven § 8.

### **Vurdering:**

Forbudet mot omdisponering sier klart at dyrka jord ikke skal brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon, jf. jordloven § 9. Dette legger opp til et sterkt jordvern med formål å sikre matproduserende areal. «Særlig høve» må foreligge for å gi samtykke til omdisponering. I tillegg skal man ta hensyn til godkjente planer, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi. At arealet ligger i et område avsatt til LNF FB, vil si at det er hovedvekt på LNF og er i seg selv et moment for at områder med definert jordbruksareal fortsatt skal nyttes til dette formålet.

Uavhengig av størrelsen på arealet skal det, alene og i sammenheng med annet jordbruksareal eiendommen, ses på om det kan gi grunnlag for jordbruksproduksjon. På Frøya er landbruksjord mangelvare og vi bør ta vare på den dyrka jorda vi har. Området arealet ligger i må sies å være et typisk jordbruksområde på Frøya. Grunneier driver en av de større landbruksforetakene i kommunen med relativt store, sammenhengende arealer med dyrka jord. At landbruksforetaket ikke har lyktes i å beite omsøkte areal, sannsynligvis med storfe, er ikke grunnlag nok for å kunne bygge det ned. Arealet kan gi grunnlag for andre typer produksjon, eksempelvis beite for sau.

Konsekvensene for tiltaket vil bli vurdert i etterkant av en eventuell stadfestelse av vedtaket. Kommunen kan etter jordloven § 9 siste ledd påby at ulovlige anlegg eller byggverk blir tatt bort, jf. Rundskriv M-1/2013 om omdisponering og deling etter jordloven. Dermed vil avslag på omdisponering av dyrka jord kunne medføre pålegg om retting. Dersom tiltaket ikke kan reverseres til opprinnelig stand, vil det bety at jorda er bygd ned uten tillatelse til omdisponering etter § 9. Fylkesmannen kan følge opp brudd på forbudet mot omdisponering

ved å ilegge tvangsgebyr i medhold av jordloven § 20. Forsettlig brudd på forbudet mot omdisponering kan også straffes, jf. jordloven § 21.

**Konklusjon:**

Med bakgrunn i overnevnte saksopplysninger og vurdering, konkluderer landbruksmyndigheten i Frøya kommune saken dithen at klagen ikke tas til følge.

# FRØYA KOMMUNE

| Hovedutvalg for forvaltning     |                       | Møtebok          |
|---------------------------------|-----------------------|------------------|
| Møtedato:<br>14.03.2019         | Arkivsaksnr:<br>19/49 | Sak nr:<br>46/19 |
| Saksbehandler:<br>Øyvor Helstad | Arkivkode:<br>K40     | Gradering:       |

| Saken skal behandles i følgende utvalg: |                             |            |
|---|-----------------------------|------------|
| 46/19                                   | Hovedutvalg for forvaltning | 14.03.2019 |

## ENDRING AV MINSTEAREAL FOR HJORT - 2019

### Forslag til vedtak:

1. Frøya kommune endrer forskriften om minsteareal for hjort, og fastsetter minsteareal for hjort i Frøya kommune til 1200 daa.  
Lovhjemmel: Forskrift om forvaltning av hjortevilt §6.
2. Rådmannen igangsetter arbeid for utarbeidelse av nye bestandsmål for hjort i Frøya kommune.  
Lovhjemmel: Forskrift om forvaltning av hjortevilt §3.
3. Rådmannen tilrettelegger for at grunneiere og valdansvarlige kan starte et samarbeid for dannelse av et bestandsplanområde og utarbeidelse av en felles bestandsplan for hjort i Frøya kommune.

### Vedlegg:

|         |   |
|---------|---|
| 19/49-1 | ENDRING AV MINSTEAREAL FOR HJORT - 2019   |
| 19/49-2 | TILBAKEMELDING PÅ FORSLAG OM ENDRING AV MINSTEAREALET FOR HJORT I FRØYA KOMMUNE, TERJE SÆTHER |
| 19/49-3 | HØRINGSUTTALELSE VEDRØRENDE HJORTEFORVALTNINGEN PÅ FRØYA, BONDEORGANISASJONENE                |
| 19/49-5 | HØRINGSUTTALELSE FRA LANDBRUKSKONTORET ENDRING AV MINSTEAREAL FOR HJORT - 2019                |
| 19/49-6 | HØRINGSUTTALELSE VEDR. HJORTEFORVALTNING, ODDVAR ESPNES                                       |
| 19/49-7 | UTTALELSE FRA FRØYA JEGRER OG FISKEFORENING   |

### Saksopplysninger:

Fellingstillatelser for hjort tildeles etter areal. Et vald har et godkjent areal, og for å beregne antall fellingstillatelser divideres dette arealet på minstearealet. Minstearealet er det arealet som normalt skal ligge til grunn for hver fellingstillatelse som jaktrettshaverne har krav på.

Kommunen fastsetter minsteareal for hjort i forskrift. Som hovedregel skal det være et minsteareal for hele kommunen, men det kan fastsettes forskjellig minsteareal for ulike deler av kommunen.

Videre har kommunen ved tildeling av fellingstillatelser mulighet til å avvike vedtatt minsteareal med inntil 50% opp eller ned. Dette kan kun gjøres i geografisk bestemte områder for en bestemt tidsperiode.

#### **Gjeldende minsteareal i Frøya kommune**

For hjortejakta 2018 var det 11 godkjente vald i Frøya kommune. Ingen av disse har bestandsplaner, men får en årlig tildeling av kommunen. Minstearealet for hjort i Frøya kommune ble siste gang endret i 2002, og er i dag på 2000 daa.

Det gjennomføres årlig en telling av hjort på Frøya. I de senere årene er det en økning i antall telte dyr og fellingsprosentene i jakta er høye.

Det er meldt om store beiteskader på innmark i de siste sesongene. Grasproduksjonen ødelegges, og hjort spiser på rundballer som er lagret tilgjengelig for hjorten. Som en følge av beiteskader er det tildelt skadefellingstillatelser på hjort. Det er en uønsket utvikling at det blir gitt fellingstillatelser utover ordinær jakt eller jakttider.

Kommunen har tildelt flere dyr ved å justere minstearealet maksimalt, og i 2018 fikk 7 av hjortevaldene på Frøya justert minstearealet ned med 50%. Det ble tildelt totalt 49 dyr.

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

Det kan virke som at bestanden på Frøya er økende. For å tilfredsstille bestandsmålet og ønsket om å ha en frisk hjortebestand med tilstrekkelig næringsgrunnlag, vurderes nå om bestanden av hjort på Frøya ikke skal øke ytterligere, men eventuelt reduseres. Det anbefales derfor at det igangsettes et arbeid for endre bestandsmålet i Frøya kommune.

Rådmannen mener at på bakgrunn av høye fellingsprosent, mye sett hjort og meldinger om beiteskader kan det gis flere fellingstillatelser på hjort i Frøya kommune.

Minstearealet for hjort reduseres fra 2000 daa til 1200 daa i Frøya kommune fra og med jakt sesongen 2019. Siden 50 % regelen nå er benyttet nesten maksimalt, har ikke kommunen lenger noen fleksibilitet.

Ved endring av minstearealet fra 2000 daa til 1200 daa, så vil det bli gitt fellingstillatelser på 49 hjort i Frøya kommune.

Etter en endring av forskrift om minsteareal for hjort så vil kommunen fremdeles ha mulighet til å justere minstearealet opp eller ned med inntil 50 %.



Endring av minsteareal på hjort kan gjøres årlig.

Forslaget har vært ute på høring i perioden 12.01.2019 - 15.02.2019. Forslaget om endring av minsteareal ble sendt til valdansvarlige, bondeorganisasjoner, Frøya- jeger og fiskeforening og landbrukskontoret. I tillegg ble saken kunngjort på kommunens internettside, facebookside og landbrukskontorets facebookside.

Det ble gitt fem tilbakemeldinger fra høringen som ligger vedlagt i sin helhet.

Kort oppsummert:

| Navn   | Kort oppsummering av tilbakemelding   | Rådmannens kommentar                               |
|--|---|--|
| Terje Sæther   | Forslaget støttes   |  |
| Frøya og Hitra Sau og Geit og Frøya og Hitra Bondelag. | Det beskrives beiteskader og ødelagt fôr/beiter pga hjort.<br>Videre anbefales følgende: <ul style="list-style-type: none"> <li>• utarbeiding av en driftsplan for hele Frøya der tildelinger differensieres etter lokale variasjoner i bestandsstørrelsen.</li> <li>• i spesielt utsatte områder med mye beitedyr kan ett virkemiddel være å gi tildelinger på skadedyr.</li> <li>• sette ned minstearealet fra 2000 daa til 1200 daa vil være et bidrag for å redusere bestanden.</li> <li>• fortsatt bruk av 50% regelen.</li> </ul> | Rådmann anbefaler at det utarbeides bestandsplan   |
| Frøya landbrukskontor                                  | Støtter opp om rådmannens forslag om å senke minsteareal for hjort fra 2000 daa til 1200 daa, med grunnlag i at dette kan bidra til å redusere beiteskader, gi større avlinger og bedre kvalitet på høsta fôr.  |  |
| Oddvar Espnes  | Det beskrives beiteskader og ødelagt for pga hjort. <ul style="list-style-type: none"> <li>• det telles mye hjort i området</li> <li>• det foreslås at minstearealet reduseres til 1000 daa i utsatte områder i en periode på 3 år.</li> </ul>  | Minstearealet er en forskrift som kan endres årlig |
| Frøya jeger- og fiskeforening                          | FJFF ser ikke behov for å beskutte flere dyr på Frøya. For å få en bærekraftig bestand på Frøya må det skytes flere kalver og ikke skyte storbukker med mer enn 8 tagger. Minsteareal opprettholdes. Skadedyr må felles der de gjør skade.  | Rådmann anbefaler at det utarbeides bestandsplan   |

Forskriften må være ferdig vedtatt innen 15. mars for at den skal bli gjeldende for 2019.

#### **Temamøte om hjorteforvaltning i Frøya kommune**

Det ble gjennomført et møte om forvaltning av hjort den 28. februar. Møtet ble arrangert av Frøya kommune med innleide foredragsholdere fra Trøndelag fylkeskommune og Norsk hjortesenter. Temaet var å få til et samarbeid for utarbeidelse av en felles bestandsplan for hjort i Frøya kommune.

#### **Vurdering:**

En reduisering av minstearealet vil gi mere fleksibilitet for tildeling av flere fellingstillatelser.

Under saksforberedelsene ble det avhold et temamøte om hjorteforvaltning i Frøya kommune. Valdansvarlige og grunneiere viste engasjement for at man begynner å arbeide for å få til et samarbeid om en felles bestandsplan for hjort på Frøya. Valdene opprettholdes, men det blir et bestandsplansområde hvor flere eller alle valdene samarbeider om en felles bestandsplan for å oppnå kommunens bestandsmål. En bestandsplan er flerårig, og gir mere fleksibilitet i forhold til avskyting. Kommunen vil da ikke tildele rettet avskyting, men tildele kun det antallet hjort som hvert vald har rett til.

Siden kommunens bestandsmål fra 1993 er gjeldende, vil det være naturlig at disse revideres.

Det er kommunen som skal godkjenne bestandsplanene, men siden det er nytt med bestandsplaner og samarbeid om dette i Frøya kommune, er det formålstjenelig at kommunen bidrar i oppstarten av arbeidet, med for eksempel tilrettelegging for møtevirksomhet og innhente fagkompetanse om utarbeidelse av planen.

**Forhold til overordna planverk:**

Ingen

**Økonomiske konsekvenser:**

Eventuelle kostnader forbundet med utarbeidelse av bestandsplaner kan delvis dekkes av det kommunale viltfondet.

**Budsjettpost/kostostreng:**

Debet *kostostreng*/beløp

Kredit *kostostreng*/beløp

# FRØYA KOMMUNE

| <b>Hovedutvalg for forvaltning</b>        |                               | <b>Møtebok</b>          |
|---|-------------------------------|-------------------------|
| <b>Møtedato:</b><br>14.03.2019            | <b>Arkivsaksnr:</b><br>19/657 | <b>Sak nr:</b><br>47/19 |
| <b>Saksbehandler:</b><br>Veronica Furuvik | <b>Arkivkode:</b><br>033      | <b>Gradering:</b>       |

| <b>Saken skal behandles i følgende utvalg:</b> |                             |            |
|--|-----------------------------|------------|
| 47/19  | Hovedutvalg for forvaltning | 14.03.2019 |

## ORIENTERING/SPØRRERUNDE

## SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Veronica Furuvik  
**Arkivsaksnr.:** 19/655

**Arkiv:** 033

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Hovedutvalg for forvaltning

### **GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 14.02.19**

**Forslag til vedtak:**

**Protokoll fra møte 14.02.19 godkjennes som fremlagt.**

**Vedlegg:**

Protokoll fra møte 14.02.19.

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Tina Eltervåg  
**Arkivsaksnr.:** 18/2816

**Arkiv:** GNR 11/7

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

## GNR 12 BNR 3 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA LNF OG PBL § 1-8 FOR FRADELING

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra LNF, jf. kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8 for fradeling på eiendom gnr. 12 bnr. 3 som omsøkt.
2. Villkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. § 19-2.
3. Vedtaket har en varighet på 3 år. Dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år, frafaller dispensasjonsvedtaket.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag
3. Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune
4. Planavklaring
5. Oversiktskart med visning av tiltak
6. Ortofoto, målestokk 1:1500

### Saksopplysninger:

Stokholm Svendsen bistår Vikan Settefisk AS i søknad om fradeling og grensejustering av gnr. 12 bnr. 13 i Frøya kommune (figur 1). Ønsket fradelte område grenser til eiendom gnr. 11 bnr. 21 som Vikan Settefisk er hjemmelshaver for. Det ønskes fradelte ca. 525 m<sup>2</sup> på eiendom 12/3 rett sør for 11/21. Parsellen ønskes på et senere tidspunkt å sammenføres til eiendom 11/21 som er regulert til industri i reguleringsplan Tverrvågen.

Vikan Settefisk har inngått en avtale med hjemmelshaver til 12/3 om erverv av et større areal på motsatt side av vågen. Fradelingen vil derfor være en forberedelse til når det engang i fremtiden blir nødvendig med ytterligere utvidelse.

Søknad om grensejustering trengs ikke dispensasjonsbehandling og vil derfor behandles separat av dispensasjonsbehandlingen av omsøkte fradeling.

Ønsket fradelte område er delvis avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel og ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjø, og det må derfor søkes dispensasjon fra LNF-formålet og pbl. § 1-8.



**Figur 1:** Viser ønsket fradelte område.

Tiltaket er ikke nabovarslet, jf. pbl. § 21-3 ettersom det kun er hjemmelshaverne til eiendommene 11/7, 11/21 og 12/3 som blir berørt. Det foreligger særskilte tillatelser til at Vikan Settefisk kan søke om dispensasjon på eiendommene 11/7 og 12/3.

Det er bedt om uttalelse Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag, jf. § 19-1. Følgende merknader har kommet inn:

**Fylkesmannen i Trøndelag:** Ingen merknader

**Fylkeskommunen i Trøndelag:** Vi oppfatter at det søkes fradeling til uendret bruk. Eventuelt endret arealbruk bør skje gjennom endring av reguleringsplan. Ut fra de interesser fylkeskommunen skal ivareta har vi ikke merknader til omsøkte fradelinger.

#### Søkers begrunnelse

De omsøkte parsellene er plassert langs felles tomtegrense for eiendom 11/21. Søker nevner i søknad ønske om å omdisponere disse parsellene fra LNF til industri. Friluftsmulighetene for disse parsellene i dag, som følge av deres plassering rett opp av settefiskanlegget, er allerede begrenset. Det vil være minimalt med inngripen i området og det vil etter søkers oppfatning ha liten eller ingen innvirkning på landbruks- og friluftsmulighetene i området. Formålet bak planen blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Grensejusteringen skal sørge for at den store utviklingen som Vikan Settefisk har opplevd over flere år og fortsatt opplever i dag, kan fortsette. Som ledd i utviklingen skal det oppføres et nytt industribygg, men tomtens utforming på 11/21 medfører at det akkurat ikke er tilstrekkelig med areal til at hele bygget kan oppføres uten å komme for nær nabogrensen til 11/7. Dermed vil en grensejustering sørge for at det vil være klaring rundt bygningen.

Vikan Settefisk har inngått avtale med hjemmelshaver til 12/3 for erverv av et større areal på motsatt side av vågen. Dette er en forberedelse til når det engang i fremtiden blir nødvendig med ytterligere utvidelse. En fradeling av 12/3 vil dermed legge til rette for at en større parsell på motsatte side av vågen engang i fremtiden vil kunne sammenføres med 11/21. Dette arealet er omfattet av det generelle bygge- og deleforbudet i 100-meterssonen fra sjø og vassdrag. Sett både fra sjøsiden og fra vassdraget vil utvidelsen av industriområdet skje på baksiden av eksisterende industriareal, slik at de hensyn som skal ivaretas i 100-meterssonen fra sjø/vassdrag ikke får nevneverdig betydning i dette tilfellet. I tillegg

er arealet allerede i stor grad disponert til vei. Parsellen omfatter altså kun eksisterende vei og arealet mellom eksisterende vei og en høy bergskrent.

Generelt for begge arealene som ønskes grensejustert og fradelt, er at det ikke er andre enn settefiskanlegget selv som vil ha innsyn til området, og hele anlegget er naturlig avskjermet om omgivelsene ved at det ligger i en relativt smal våg uten innsyn fra nabobebyggelsen. Søker anser parsellene for å ikke ha særlig friluftsverdi og at tiltaket ikke kommer i konflikt med spesielle livsmiljø eller planer, ei heller allmenn ferdsel.

### **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.

Ønsket fradelte område ligger delvis i LNF, jf. KPA pkt. 4.4.1 og er delvis regulert til «Annet kombinerte formål» og privat vei i reguleringsplan Tverrvågen (1620200805). Tiltaket er i strid med LNF-formålet.

Det er ifølge planbestemmelse i kommuneplanens arealdel pkt. 4.4.1 kun tillatt med tiltak i tilknytning til stedbunden næring eller fradele areal til slike formål. Disse planbestemmelsene skal sikre at områder avsatt til LNF forvaltes på en bærekraftig måte, og i et langsiktig perspektiv. Områder av naturfritidsinteresser skal ikke bli ytterligere privatisert.

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.

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.

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.

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 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.

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**

Grunnivået for å gi dispensasjon er at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene av tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Etter § 19-2 må det foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Det er ifølge planbestemmelse i kommuneplanens arealdel pkt. 4.4.1 kun tillatt med tiltak i tilknytning til stedbunden næring eller fradele areal til slike formål. Disse planbestemmelsene skal sikre at områder avsatt til LNF forvaltes på en bærekraftig måte, og i et langsiktig perspektiv. Områder av natur- fritidsinteresser skal ikke bli ytterligere privatisert.

I følge plan- og bygningsloven § 1-8 tillates det ikke bygging eller delings langs sjø, ei heller andre tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd enn fasadeendringer, og vassdrag i 100-metersbeltet. Hensynet bak disse bestemmelsene er at det langs 100-metersbetelt langs sjøen skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det generelle bygge og deleforbudet skal dermed hindre privatisering og dermed tilgangen til disse områdene.

Arealet som ønsket fradelt er i stor grad disponert til vei, resten av arealet ligger mellom veien og en høy bergskrent. Dette arealet anses derfor som allerede privatisert og har liten friluftsverdi. I tillegg befinner området seg på baksiden av et eksiterende industrianlegg, slik at de hensyn som skal ivaretas i 100-meterssonen ikke får nevneverdig betydning i dette tilfellet. Det vurderes derfor at hensynet bak bestemmelsene i KPA pkt. 4.4.1 og pbl. § 1-8 ikke blir vesentlig tilsidesatt.



Rådmannen kan ikke se at det medfører noen ulemper med ønsket fradelte areal, da hoveddelen av arealet er regulert i reguleringsplan Tverrvågen. Fordelene anses derfor som større enn ulempene.

Hensikten med fradelingen er å legge til rette for at en større parsell på motsatt side av vågen engang i fremtiden kan kunne sammenføyes med eiendom 11/21. Denne parsellen på motsatt side av vågen er også avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel, og for at den skal kunne sammenføyes med ønsket fradelte parsell, må det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel før disse parsellene kan slås sammen. Rådmannen opplyser om at en dispensasjon ikke endrer en plan, men gir tillatelse til å fravike planen for det aktuelle tilfellet søknaden gjelder. En dispensasjon gir derfor ikke adgang å omdisponere parsellene fra LNF til industri.

### **Konklusjon**

**Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for fradeling av eiendom gnr. 12 bnr. 3 som omsøkt. Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.**

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Tina Eltervåg  
**Arkivsaksnr.:** 17/2641

**Arkiv:** 140

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet  
Hovedutvalg for forvaltning  
Kommunestyret

## PLANPROGRAM - DETALJREGULERINGSPLAN HAMMERVOLDEN NÆRINGSOMRÅDE - COOP HAMARVIK

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

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

### Vedlegg

1. Planprogram, datert 18.02.2019
2. Sammenstilling høringsuttalelser
3. Saksprotokoll sak 17/18 fra møte 30.01.2018 i Formannskapet, søknad om tillatelse til oppstart av regulering

### Øvrige dokumenter (ikke vedlagt)

1. Referat oppstartsmøte, datert 08.03.2018
2. Notat vedrørende kulturminner
3. Rapport fra arkeologisk registrering, oppstart Coop Hamarvik, gnr 10/1, 13, 3
3. Uttalelser i forbindelse med reguleringsplan, Frøya og Hitra villsaulag

### Saksopplysninger

#### Bakgrunn

Bakgrunnen for utarbeidelsen av planprogrammet er oppstart av planarbeid for Hammervolden Næringsområde. Planinitiativet fremmes av Kystplan AS på vegne av Coop-Hamarvik SA. Det ønskes regulert et område på ca. 44 daa. Hensikten med planarbeidet er å etablere nytt næringsområde for Coop-Hamarvik. Selv om formålet med planen er å etablere nytt næringsområde, vil likevel ikke selve næringsområdet dekke hele planområdet. Det skal blant annet settes av plass til grøntbelte, veiføringer til planområdet og videre til eksisterende boligtomter.

Forslaget er ikke i samsvar med kommuneplanen. Det er dermed stilt krav om konsekvensutredning med planprogram jf. plan- og bygningsloven § 4-2.

#### Planområdet

Planområdet ligger på Hamarvika. Reguleringen gjelder for deler av eiendommen gnr. 10 bnr. 1, 13, 32

og 37, samt tre eksisterende boligeiendommer. Området grenser til Nordfrøyveien østover og mot Lyngåsveien i vest (Figur 1).



**Figur 1:** Planavgrensning

### **Planstatus**

Området er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel (plan id: 1620200803).

### **Forskrift om konsekvensutredning**

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

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

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

Framlagte planforslag faller inn under § 6, bokstav b, planer og tiltak 24 i vedlegg 1, jf. Forskrift om konsekvensutredning av 01.07.17. Planforslaget er ikke konsekvensutredet på overordnet nivå.

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

### **Planprogrammet**

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

Planprogrammet er et verktøy for å gi forutsigbarhet både om utredninger som skal gjennomføres, metodebruk, innsamling av data, tidsforløp og planprosess for berørte parter. Det må framgå hvilke

metoder som skal benyttes og utformingen skal være slik at det kan tas stilling til om reguleringen er utarbeidet i samsvar med planprogrammet.

Det er foreslått følgende utredningstema i planprogrammet:

- 0-alternativ
- Landskap
- Friluft og rekreasjon
- Naturmangfold
- Barn og unges oppvekstvilkår
- Landbruksinteresser
- Kulturminner
- Adkomst/avkjørsel
- Trafikksikkerhet
- Trafikkmengdeberegning
- Gang- og sykkelvei
- Risiko og sårbarhet
- Støy
- Overflatevann/vann- og avløp
- Klima og klimaendringer
- Vannkapasitet
- Drikkevannskilde
- Geoteknisk vurdering
- Universell utforming
- Alternativ plassering
- Tiltakets estetiske påvirkning på området og eksisterende bebyggelse
- Planens påvirkning på miljø

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

### **Medvirkning**

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

De som mottok planprogrammet på høring var Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag Fylkeskommune, Statens Vegvesen, NVE, HAMOS, Mattilsynet, Trønder Energi Nett AS, Telenor AS Servicesenter for nettutbygging, Forum for natur og friluftsliv i Sør-Trøndelag, Frøya-Hitra villsauelag, Norsk Ornitologisk Forening avdeling Sør-Trøndelag, Hamarvik Grendelag, samt grunneiere, festere, naboer og gjenboere. I tillegg er kopi av varselet sendt til kommunens administrasjon, eldrerådet og kommunalt brukerråd. I forbindelse med høringen har det innkommet de uttalelser som nedenfor er gjengitt i sammendrag og kommentert.

### *Politisk behandling*

Søknad om oppstart av regulering ble innsendt 11.12.2017 og søknaden ble behandlet av Formannskapet i møte 30.01.2018, sak 17/18. Følgende vedtak ble fattet:

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

#### *Oppstartsmøte*

Oppstartsmøte ble avholdt med Frøya kommune den 08.03.2018 på kommunehuset. Det ble avklart at reguleringsforslaget omfattes av § 6 i forskrift om konsekvensutredning, og at det måtte utarbeides planprogram med konsekvensutredning.

#### **Innkommne uttalelser/merknader**

Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor. Kommentar til hvordan merknadene er innarbeidet i planprogrammet fremkommer av kursiv under merknaden.

#### Trøndelag Fylkeskommune, 16.11.2018

- Når det gjelder forholdet til fv. 714 viser vi til uttalelse datert 12.11.18 fra Statens vegvesen  
*Ok*
- Fylkeskommunen gjennomførte en arkeologisk registrering av området i perioden 18.9 – 19.09.18 hvor det ikke ble observert automatisk fredede eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med. Viser til den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.  
*Ok, ingen merknader*

#### Fylkesmannen i Trøndelag, 28.11.2018

- Landbruk:
  - Fylkesmannen er kritisk til at det er satt i gang reguleringsplanarbeid for dette området, uten at det først vurderes i en overordnet og helhetlig sammenheng, da det består av fulldyrka og overflatedyrka jord og brukes som beite for villsau. Fylkesmannen legger til grunn at det må tas hensyn til at en enstemmig næringskomite på Stortinget var tydelig på at praktiseringen av jordvernet må bli strengere.
  - Det må vurderes alternativer, samt at uansett lokalisering må planforslaget foreta en kritisk vurdering av omfanget av arealbruk/omdisponering. Det forutsettes at det planlegges for arealeffektive løsninger, evt. at avbøtende tiltak må utredes dersom jordbruksarealer berøres. Fylkesmannen legger til grunn at konsekvensutredningen må klargjøre ovennevnte.  
*Utredes i eget punkt Landbruksinteresser. Det skal gjøres en fagvurdering av arealtilstanden og om det er mulig å bruke jord som tilleggsjord/jordforbedrende tiltak. Hvordan tiltakene påvirker dagens bruk av landbruksressursene og dagens bruk som beiteareal for villsau, og om det eventuelt finnes alternativer eller avbøtende tiltak.*
- Miljøvern:
  - Problematikk knyttet til forurensning i form av støv, støy og forurensning i grunnen er viktig for Fylkesmannen som miljømyndighet.
  - Det er viktig i forbindelse med planarbeidet at det gjøres en vurdering av alternativ lokalisering, gjerne i tilknytning til eksisterende næringsareal i det aktuelle området.  
*Utredes i eget punkt Alternativ plassering*
  - Det anbefales at det gjøres en egen kartlegging av naturmangfoldet som en del av utredningsarbeidet. Det er viktig at det ikke kun gis en beskrivelse av forholdene, men også at det gjøres en vurdering og vektig av konsekvenser. Prinsippene i

naturmangfoldloven §§ 8-12 må legges til grunn for vurdering av konsekvenser for naturmiljø.

*Utredes i eget punkt Naturmangfold. Kartlegges etter NIN (Håndbok 13).*

*Konsekvenser på naturmangfoldet skal vurderes i anleggsperioden og på lang sikt.*

- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016 skal benyttes.  
*Ok.*
- Viktig at det stilles krav om høy arealutnytting også i næringsområdene. Det bør angis minimumskrav for utnyttelse for å sikre at tomte utnyttes best mulig.  
 *Dette skal innarbeides i plankart/planbestemmelser.*
- Parkeringsplasser bør legges under bakken og det bør i bestemmelsene angis maksimumskrav til parkeringsplasser.  
*Alternativer for parkering vil bli gjort i tema Parkering i planbeskrivelsen.*
- Helse og omsorg:
  - Dersom det skal etableres bolig, skal det gjøres en støyutredning  
*Det skal ikke etableres boliger*
- Samfunnssikkerhet
  - Minner om ROS-analyse  
*Ok*

#### NVE, 28.11.2018

- Flom, erosjon og skred
  - Behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren for flom, erosjon og skred  
*Utredes i eget punkt Geoteknisk vurdering. De geotekniske undersøkelsene danner grunnlaget for utredningen av faren for flom, erosjon og skred.*
  - Hensyn til klimaendringer skal også vurderes  
*Utformingen av bygget må ta hensyn til nåværende og fremtidig klima. Belyses i eget tema i planbeskrivelsen.*
  - Planområdet ligger under marin grense og det må derfor vurderes om det kan være utfordringer knyttet til kvikkleire/sprøbruddmateriale i forbindelse med de planlagte tiltakene. Må gjennomføre en geoteknisk vurdering av området for å kartlegge mulige skredfarlige kvikkleireforekomster. Vurderingen må i første omgang baseres på hva man vet eller kan tolke ut fra tidligere byggevirksomhet i nærområdet, befaring og eventuelt andre relevante opplysninger. Dersom det kan dokumenteres berg i dagen ved observasjoner eller ved graving av prøvegroper, vil dette regnes som tilstrekkelig dokumentasjon på sikker byggegrunn.  
*Utredes i eget punkt Geoteknisk vurdering. Det er opp til fagkyndig å bestemme hva vurderingen skal bygges på, om det blir tatt utgangspunkt i registrert kartdata og annen tilgjengelig informasjon eller om det blir gjennomført en feltundersøkelse.*

#### Mattilsynet, 26.10.2018

- Drikkevannsforsyning
  - Det må fremkomme hvordan drikkevannsforsyning er tenkt etablert. Antar at Hamarvik vannverk skal forsyne området.  
*Redegjøres i planbeskrivelsen*
  - Viser til merknader om vannverkets kapasitet i uttalelsene gitt til planarbeid for reguleringsplan for Djupmyra 3 og Haugrane boligfelt av 25.9.18 som også er relevante i planarbeidet for regulering av Hammervolden næringsområde.  
*Utredes i eget punkt Vannkapasitet*
  - Drikkevannsforsyningen må utredes i planarbeidet, vannbehovet må avklares og sammenholdes med leveringskapasiteten til det aktuelle vannverket

*Utredes i eget punkt. Vannkapasitet. Drikkevannsforsyningen og leveringskapasiteten til vannverket skal vurderes. Det skal også gjøres en vurdering i forhold til slukkevannkapasitet.*

- Avklaring av arealmessige forhold til drikkevannskilde
  - Skal sikre at det tas drikkevannshensyn i planarbeidet etter drikkevannsforskriften § 26. Det er kort avstand til drikkevannskildens nedslagsfelt. Planarbeidet må utrede og avklare de arealmessige forholdene til Hammervatnets nedslagsfelt, og eventuelt konsekvensene  
*Utredes i eget punkt Drikkevannskilde. Skal se på hvor langt nedslagsfeltet strekker seg, og om tiltaket vil få konsekvenser for dette. Vurderinger baseres på blant annet informasjon fra NVE.*
- Plantehelset, risiko for spredning av plantesykdommer ved flytting av matjord
  - Dersom matjord flyttes, skal det tas hensyn for å hindre spredning av plantesykdommer og tas med som utredningstema. Det samme merknadene som for Djupmyra 3 og Haugrenda gjelder (25.9.18).  
*Utredes i eget punkt Landbruksinteresser.*

#### Statens Vegvesen, 12.11.2018

- Det er regulert gang- og sykkelvei forbi planområdet. Denne må det påregnes at skal videreføres i denne planen, med mulig krav om opparbeidelse forbi egen tomt  
*Gang og sykkelvei skal beholdes forbi området, slik det er planlagt gjennom tilgrensende reguleringsplan fra 2018 (planid: 1620201507).*
- Det må inngå en trafikkberegning som viser antall kjørende som skal inn og ut av området. Dette med tanke på mulig behov for venstresvingefelt på Fv. 714.  
*Utredes i eget punkt Trafikkberegning. Beregning av antall biler som antas å kjøre inn og ut av området pr. døgn.*
- Eksisterende avkjørsel må flyttes, og det må gjøres tiltak for å sikre trygg kryssing av fylkesvegen og området må legges til grunn for trafikksikre løsninger  
*Utredes i eget punkt Adkomst/avkjørsel. Det skal ses på ulike alternativer for å finne frem til en god og sikker løsning. Dette skal baseres på befaring og retningslinjer satt i Statens Vegvesen sin håndbok N100.*

#### Anniken H Kvernø, 20.10.2018

- Økt trafikk og økt risiko/fare for barn da dette er svært nær veien og min bolig.
- Bekymret for mye innsyn – ønsker en støymur/innsynsvegg  
*Avkjørsel flyttes. Støy utredes i KU hvor støytiltak vil vurderes. Vurderingen vil bli gjort med utgangspunkt i retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016.*

## **Vurdering**

### **Forhold til overordna plan**

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

### **Reguleringsspørsmålet**

Planforslaget vil berøre arealer som er registrert som fulldyrka jord, overflatedyrka jord og

innmarksbeite. Området brukes også til beite for villsau. Det ble derfor tilrådet av landbruksmyndigheten i Frøya kommune å finne en alternativ løsning som ikke medfører inngrep i verdifulle jordbruksressurser. Dersom det skal finnes grunnlag for at landbruksinteressene må vike, rådes det til å se på muligheter for kompensasjon for tap matjord. I planprogrammet utredes dette i eget punkt. Arealtilstanden skal vurderes og om det er mulig å bruke jord som tilleggsjord/jordforbedrende tiltak, og hvordan reguleringsplanen påvirker dagens bruk av landbruksressursene og dagens bruk som beiteareal for villsau.

Planområdet ligger i ytterkanten av Stutvassdalen – Sitranda – Gurvikdalen friluftsområde, som er registrert som et viktig friluftsområde. Dette utredes som et eget punkt i planprogrammet.

Fylkeskommunen i Trøndelag har foretatt en arkeologisk registrering av planområdet i forbindelse med oppstart av reguleringsarbeidet. Det ble ikke observert automatisk fredete kulturminner som tiltaket kan komme i konflikt med.

Hamarvik/Flatval, hvor butikken i dag ligger er et av områdene som er i sterkest vekst på Frøya. For å hindre en økt trafikk i dette området, ønskes det at butikken flyttes til et nytt areal, både på grunn av plassmangel og på grunn av trafikkmessige hensyn til en plassering ved hovedvei. Ved å regulere dette området nær hovedveien og hvor folk bor, samtidig som det tilrettelegges for flere butikker i samme lokaler, vil den økte trafikken gå utenom boligområder, og bidra til et mindre behov for å kjøre mellom de ulike næringene. En slik samlokalisering bidrar til en mer effektiv arealutnyttelse. Like ved planområdet ligger det en bussholdeplass med pendlerparkering og det er etablert gang- og sykkelvei i sørgående retning mot Flatval langs Fv. 714. Det er en overordnet strategi å ta hensyn til trafikksikkerhet i planen. Dette henger sammen med planen om å beholde gang- og sykkelvegen fordi området, slik det er planlagt gjennom tilgrensende reguleringsplan fra 2018, Nordhammaren boligområde.

Tiltakshaver har kommet med innspill til kommuneplanens arealdel, hvor innspillet tilrådes.

### **Planprogrammets innhold**

Planprogrammet tilfredsstillende de formelle kravene til innhold jfr. forskrift om konsekvensutredninger § 14. Høringsuttalelser som er relevant for planprogrammet synes hensyntatt i tilstrekkelig grad. Planprogrammet er bearbeidet etter de høringsuttalelsene som er kommet inn og etter tilbakemelding fra Frøya kommune. Slik rådmannen vurderer det er framlagte planprogram tilfredsstillende og kan fastsettes.

### **Konklusjon**

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

Rådmannen tilrår at planprogram for detaljregulering for Hammervolden Næringsområde fastsettes, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9.

### **Forhold til overordna planverk**

LNF i kommuneplanens arealdel.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ikke vurdert på nåværende tidspunkt





# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Tina Eltervåg  
**Arkivsaksnr.:** 18/3351

**Arkiv:** GNR 66/245

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

## **GNR 66 BNR 245 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA LNF OG PBL. § 1-8 FOR RESTAURERING OG OMBYGGING AV FRITIDSBYGG, HALTEN**

### **Vedtak:**

#### **Forslag til vedtak:**

- 1. Det gis dispensasjon fra LNF, jf. KPA pkt. 4.4.1 og pbl. § 1-8 for restaurering og ombygging av et fritidsbygg på Halten som omsøkt.**
- 2. Vilkårene i pbl. 19-2 er oppfylt**
- 3. Vedtaket har en varighet på 3 år. Dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år, frafaller dispensasjonsvedtaket.**

### **Vedlegg:**

1. Dispensasjonssøknad
2. Situasjonsplan
3. Snittegning
4. Gamle og nyere foto fra Steinsøya
5. Fasader med farger
6. Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune
7. Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag, 14.01.2019
8. Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag, 21.02.2019
9. Ortofoto, målestokk 1:1000
10. Planavklaring
11. Oversiktskart

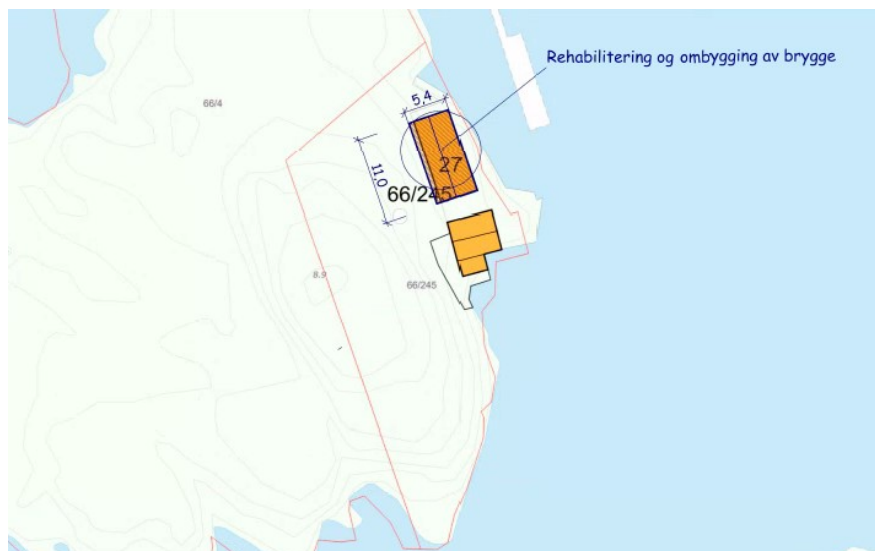
### **Saksopplysninger:**

Hus og Hytteplan AS v/Agnar Knutshaug bistår Vidar Eidsvaag i søknad om utvidelse av bredden fra 4,5 m til 5,4 m, samt en tilbakeføring av takets form fra pulttak til saltak med 32 grader. Bygget har pulttak med største høyde på 5 m og minste høyde på 4,4 m.

Tilbakeføringen til saltak vil medføre en gesimshøyde på 4,1 m og en mønehøyde på 5,8 m, silhuetten på bygget blir dermed litt høyere enn eksisterende pulttak.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjø på Halten og krever dispensasjon fra pbl. § 1-8.

Tiltaket vil gi et bruksareal (BRA) på 104,5 m<sup>2</sup>, og krever dispensasjon fra LNF-formålet i KPA (pkt. 4.4.1) hvor maks tillatt BRA er 90 m<sup>2</sup>.



**Figur 1:** Usnitt av situasjonsplan

Tiltaket ligger i Froan naturreservat og landskapsvernområde med tilhørende dyrelivsfredning. Formålet med fredningen er å verne om et rikt og interessant dyre- og planteliv og bevare leve- og yngleområdene for fugl, sel og andre pattedyr i et variert og egenartet kystlandskap. Fylkesmannen i Trøndelag er forvaltningsmyndighet og i den forbindelse er det bedt om en uttalelse. Fylkesmannen vurderte tiltaket til å ikke komme i konflikt med verneforskriften, da det ikke er snakk om nye bygg eller andre tiltak som vil komme i konflikt med viktige leveområder for dyrelivet. Tiltaket krever ikke dispensasjon fra Forskrift om vern for Froan naturreservat og landskapsvernområde med tilhørende dyrelivsfredning.

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.

### Søkers begrunnelse

Søker ønsker å tilbakeføre takets form til saltak fra pulttak med 32 grader i tillegg til en utvidelse av bygget fra 4,5 m bredde til 5,4 m. I tillegg skal bygget restaureres og etterisoleres da vegger, tak og gulv er i svært dårlig forfatning. Originale bygningsdeler som er i god stand tas vare på, og det som ikke er brukbart blir skiftet ut med kopier. Gamle fotografier fra Halten viser at bygningen tidligere hadde saltak med loft. Søker ser på en slik ombygging av taket samt en generell istandsetting av bygget, som en stor fordel i forhold til den øvrige bebyggelsen på Halten.

Tiltaket fører til en overskridelse av max tillatt BRA med 14,5 m<sup>2</sup>. Det er en relativt liten overskridelse, med tanke på å oppnå en tilfredsstillende funksjonalitet og brukbarhet av bygningen på begge plan.

### **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 i et område som er avsatt til LNF med angitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA) (figur 3). Forslag til bebyggelsesplan for Halten fra 2003 skal legges til grunn for behandling av byggesaker i hensynssonen. Det er jf. pkt. 4.4.1 i KPA kun tillatt med tiltak i tilknytning til stedbunden næring. Erstatningsbygg, tilbygg, påbygg og bod kan tillates på eksisterende fritidsboliger. Max tillatt BRA er 90 m<sup>2</sup>. Disse planbestemmelsene skal sikre at områder avsatt til LNF forvaltes på en bærekraftig måte, og i et langsiktig perspektiv. Områder av natur-fritidsinteresser skal ikke bli ytterligere privatisert.

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. Hensynet bak disse bestemmelsene er at det langs 100-metersbeltet langs sjøen skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det generelle bygge og deleforbudet skal dermed hindre privatisering og dermed tilgangen til disse områdene.

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.

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 innenfor 100-metersbeltet fra sjø og krever derfor dispensasjon fra pbl. § 1-8. Tiltaket ligger også i LNF med hensynssone for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.

Det er jf. planbestemmelse i kommuneplanens arealdel pkt. 4.4.1 kun tillatt med tiltak i tilknytning til stedbunden næring eller fradele areal til slike formål. Erstatningsbygg, tilbygg, påbygg og bod kan tillates på eksisterende fritidsboliger. Max tillatt BRA er 90 m<sup>2</sup>. Disse planbestemmelsene skal sikre at områder avsatt til LNF forvaltes på en bærekraftig måte, og i et langsiktig perspektiv. Områder av natur- fritidsinteresser skal ikke bli ytterligere privatisert. Tiltaket ligger også innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Forslag til bebyggelsesplan for Halten fra 2003 skal legges til grunn for behandling av byggesaker i hensynssonen.

I følge plan- og bygningsloven § 1-8 tillates det ikke bygging eller delings langs sjø og vassdrag i 100-metersbeltet. Hensynet bak disse bestemmelsene er at det langs 100-metersbeltet langs sjøen skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det generelle bygge og deleforbudet skal hindre privatisering og dermed tilgangen til disse områdene.

Grunnivået for dispensasjon er at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene av tiltaket må vurderes opp mot ulemperne. Etter § 19-2 må det foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Bestemmelsene i KPA pkt. 4.4.1 sier at erstatningsbygg, tilbygg, påbygg og bod kan tillates på eksisterende fritidsboliger. Da tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjø, kan det tillates at det bygges på bak huset, slik at avstanden mellom bygningen og sjøen ikke blir kortere. Dette er tilfellet i denne saken, og tilbygget/påbygget kan tillates. Tiltaket fører ikke til en økt privatisering av strandsonen, og hensynet bak bestemmelsene i pbl. § 1-8 blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Retningslinjene for ny bebyggelse i Halten skal gi forutsetninger for spredt bygging innenfor dette området på Husøya og eventuelle dispensasjoner for Halten for øvrig. Disse retningslinjene sier blant annet at ved restaurering av eksisterende bebyggelse skal dette skje i mest mulig tråd med opprinnelig utførelse. Originale bygningsdeler skal primært beholdes, sekundært skiftes ut med kopier. Bebyggelsen skal utføres med saltak i takvinkel mellom 25 og 32 grader. Det tillates ikke en gesimshøyde høyere enn 3 meter.

Omsøkt tiltak er en tilbakeføring av taket fra pulttak til saltak og originale bygningsdeler som er i god stand skal tas vare på, og det som ikke er brukbart skal skiftes ut med kopier, og er i tråd med bebyggelsesplanen i Halten. Gesimshøyden overskrides med 1,1 meter.

Tiltaket fører til at maks tillatt BRA overskrides med 14,5 m<sup>2</sup> og en overskridelse av tillatt gesimshøyde på 1,1. Dette anses ikke som en vesentlig overskridelse. En ombygging av taket samt en

generell istandsetting av bygget, ses på som en stor fordel, der alternativet er at bygningen står til forfall.

Rådmannen vurderer at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene er større enn ulempene. Rådmannen tilrår derfor at det gis dispensasjon til omsøkte tiltak.

### **Konklusjon**

**Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for restaurering og ombygging som omsøkt. Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.**

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Anders Hekland  
**Arkivsaksnr.:** 18/1926

**Arkiv:** GNR 65/81

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

### **GNR 65 BNR 81 - DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL PKT. 3.1, PBL § 1-8 OG PLANOMRÅDET I SJØ.**

#### **Vedtak:**

##### **Forslag til vedtak:**

- 1. Det gis dispensasjon fra reguleringskravet, pbl. §1-8 og planområdet i sjø som omsøkt.**
- 2. Vilkårene i pbl. §19-2 er oppfylt.**
- 3. Er ikke tiltaket igangsatt senest tre år etter vedtaksdato, eller at arbeidet har opphørt lengre enn to år, frafaller dispensasjonsvedtaket.**

#### **Vedlegg:**

1. Søknad om disp. av 24.09.2018
2. Nabovarsel av 27.06.2019
3. Mail m. ønske om disp. fra planområdet i sjø av 23.01.2019
4. Situasjonsplan av 23.01.2019
5. Oversiktskart
6. Ortofoto i målestokk 1:500
7. Ortofoto i målestokk 1:1500
8. Planavklaring

#### **Saksopplysninger:**

Robert Sneeggen, heretter søker, ønsker å oppføre en fritidsbolig og naust på tomten for eget bruk, etter at eiendommen ble overført til vedkommende som del av ett arveoppgjør. Det er søkt om dispensasjon fra kommunens arealplan pkt. 3.1, pbl. §1-8 og planområdet i sjø.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er ikke bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1, ettersom det aktuelle området er regulert for naust.

#### Søkers begrunnelse

Det kreves krav om regulering for tiltak i område UBF22, ihht kommuneplanens arealdel pkt. 3.1, som aktuelle tomt ligger innunder. Søker begrunner søknaden om dispensasjon fra kravet om reguleringsplan fordi areal disponibelt for bebyggelse er under halvparten av tomtens totale areal.

Tomten er ca 1,6 daa stor, men kun 0,7 daa er disponibelt, ettersom de resterende 0,9 daa tilhører enten nausttomten eller er veilagt. Dermed mener søker at det er meget urimelig å måtte regulere området, ettersom det kun er plass til ett fritidsbygg.

Videre søkes det også om fritak fra pbl § 1-8 samt planområdet i sjø for bygging av naust på den tilhørende nausttomten. Naustet ønskes flyttet ut i planområdet fordi kystlinjen på denne tomten er nokså ujevn. I tillegg finnes det to «fremskutte» eksisterende naust på nabotomtene, og ønsket er å skyve eget naust frem slik at det ligger på linje med disse to, noe som det argumenteres med at vil gi fordeler med tanke på estetikk og forhold til den eksisterende bebyggelsen.

### **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 avsatt til bolig- og fritidsbebyggelse samt naustområde.

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

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 ligger i et område som er planlagt benyttet til bolig og fritidseiendommer. Området er også pålagt gjennom kommunens arealplan fra 2011, pkt 3.1, at nye tiltak krever en reguleringsplan. Samtidig ligger eiendom innenfor 100 metersbeltet, og naust er søkt bygget i planområdet for sjø.

#### Vilkår I

Bestemmelsene for kommuneplanens arealdel setter krav til regulering jf. Pkt. 3.1 før tiltak kan tillates. Hensynet bak bestemmelsen og bakgrunnen for plankravet er at det skal sikres en tilstrekkelig utredning og fullverdig beslutningsgrunnlag før nye tiltak i området kan godkjennes. En reguleringsplan legger føring for videre utvikling, og sikrer en kontrollert utbygging av området.

Området er per dags dato allerede omkranset av andre bygg, med kun eiendommen rett syd som ubebygget. Som del av UBF 22 er området tilrettelagt for bygging av boliger og fritidseiendommer. For naustet så eksisterer det allerede naust på begge tomter rundt tiltaket, samt en flytebrygge ut fra søndre naust.

Rådmann er av den oppfatning at en reguleringsplan ikke vil bidra til reduksjon av ukontrollert bygging, spesielt ettersom at samtlige tomter rundt er allerede bebygget.

Når det kommer til søknad om dispensasjon fra PBL. §1-8 og planområdet i sjø, så er planlagte naust rettet inn etter de allerede eksisterende naust, og det anses derfor at oppføringen av naustet her ikke vil tilsidesette eller forringe området i betydelig grad.

Rådmannens vurdering er at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, samt ikke står i kontrast med eksisterende bebyggelse og planer, så lenge søker forholder seg til etablerte retningslinjer og omkringliggende bebyggelse.

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

Økonomiske momenter skal i grunn tillegges liten vekt i dispensasjonssaker. Dersom saken av ulike grunner har en jevn balansert vekting, kan slike forhold påvirke utfallet.

Grunnet omkringliggende bebyggelse, samt begrenset brukbart areal på tomt, så ansees det at fordelene ved å gi dispensasjon fra reguleringskravet vil være større enn fordelene med en full reguleringsplan for søkers tomt. Det er begrenset hvor mye som kan gjøres med tomten, og det står notert i søknad at det nye bygget vil tilpasses eksisterende bebyggelse.

Naustet vil tilpasses de to eksisterende naustene, og trekkes frem slik at en får en jevn sjøfront. Naustet vil derfor ikke legge beslag på mer vann enn de to eksisterende naustene, og dermed ansees det som at ulempene med ett nytt bygg er vesentlig redusert.

Totalt sett vurderes tiltakene som fordelaktige, ettersom de bidrar til fortetning av eksisterende områder.

### **Konklusjon**

**Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for gnr. 65, bnr. 81 som omsøkt. Vilåårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.**

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Espen Skagen

**Arkiv:** PLAN 1620201712

**Arkivsaken.:** 16/3096

## **Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Hovedutvalg for forvaltning

Hovedutvalg for forvaltning

Hovedutvalg for forvaltning

Kommunestyret

Hovedutvalg for forvaltning

Kommunestyret

## **SLUTTBEHANDLING DETALJREGULERINGSPLANSPLAN- UTTIAN PANORAMA GNR 26 BNR 6**

### **Vedtak:**

#### **Forslag til vedtak:**

**I henhold til Plan- og bygningsloven §12-12, vedtar Frøya kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Uttian Panorama gnr. 26 bnr. 6 m.fl (planid: 1620201712), som vist på plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 28.01.2019.**

### **Vedlegg:**

1. Plankart, datert 28.01.2019
2. Planbestemmelser, datert 28.01.2019
3. Planbeskrivelse, datert 28.01.2019
4. Notat «Trafikk- og bevegelsesmønster», datert 28.01.2019
5. Merknadsbehandling
6. Merknader samlet
7. Saksfremlegg HFF, sak 151/18 11.10.2018
8. ROS-analyse, revidert 28.01.2019

### **Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):**

1. Referat oppstartsmøte
2. Temakart AR5-plankart
3. Temakart byggegrense mot sjø
4. Temakart landskap
5. Prinsippskisse VA
6. Basestasjoner – Statens strålevern

### **Saksopplysninger:**

Uttian Panorama ligger 11,5 km fra Frøya kommunes kommunesenter, Sistranda. Området ligger ytterst ut mot havet og er en naturlig forlengelse av eksisterende boligbebyggelse.

Hovedeiendommen er en landbrukseiendom, men det drives ikke aktivt landbruk der i dag.

Området hvor man ønsker å regulere nye tomter består av berg og myr. Det er lite vegetasjon, kun noe sitkagran.

## ***Planforslaget***

Kystplan AS har på vegne av tiltakshaver Olaf Reppe, eier av gnr. 26, bnr. 6, utarbeidet forslag til reguleringsplan for Uttian Panorama. Det ble holdt oppstartsmøte med Frøya kommune 17.11.2016.

## ***Hensikt med regulering***

Hensikten med planen er å tilrettelegge for flere boligtomter på Uttian. Dette på bakgrunn av stor etterspørsel etter boliger i området. Eksisterende boligfelt har blitt utvidet ved flere dispensasjoner de senere årene, og en ønsker nå å tilrettelegge for videre utvikling av området gjennom en mer helhetlig reguleringsprosess.

Det er sendt en forespørsel om oppstart av reguleringsplan til Frøya kommune, som ble behandlet av Hovedutvalget for forvaltning 11.5.2017. I vedtaket anbefales det at det utarbeides reguleringsplan for Uttian panorama, med hensikt å legge til rette for boligbebyggelse. Vedtaket forutsetter at man ved en reguleringsprosess også tar inn eksisterende boligfelt i vest og tilhørende veiareal som en del av planområdet.

## ***Beliggenhet, eksisterende forhold***

Området ligger sør-øst på Uttian. Deler av området er allerede bebygde, men er tatt med i planen. Det er i området spredt boligbebyggelse. Ubebygde områdene består av berg, myr og noe grøntareal.

## ***Forhold til overordnede planer***

Overordnet plan for området er kommuneplan for Frøya. Arealet er regulert til LNF, LNF B 5 og LNF F 5 (inntil 5 fritidsboliger).

## ***Førstegangs behandling***

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av HFF 11.10.2018 som sak 151/18. HFF vedtok å fremme planen og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn i perioden 11.10.2018 til 30.11.18 (6 uker fra avisannonse).

## ***Høringsuttalelser***

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 11.10.2018 til 30.11.2018. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

| Merknad   | Rådmannens kommentar   |
|---|--|
| <b>Fylkesmannen i Trøndelag</b><br>Datert 27.11.2018<br><br>1. Det anbefales en tydeliggjøring av planen av hvilke tiltak som skal ivareta trafikksikkerheten innenfor planområdet, samt hvordan disse tiltakene skal sikres etablert.<br>2. Det anbefales å sikre en snarveisforbindelse mellom boliger i vest og lekeplass 3. | <br>1. Forslagstiller har utarbeidet notat «Trafikk og bevegelsesmønster» som beskriver hvilke tiltak som ivaretar trafikksikkerheten og hvordan.<br>2. Lagt inn stiadkomst. |
| <b>Trøndelag fylkeskommune</b><br>Datert 23.11.2018   |  |

|  |   |
|--|---|
| <p>1. Forutsetter at det gjøres en bred vurdering av sikkerheten for myke trafikanter langs fv 6476 og langs fv 714.</p>   | <p>1. Forslagstiller har utarbeidet notat «Trafikk og bevegelsesmønster» som beskriver hvilke tiltak som ivaretar trafikksikkerheten og hvordan. Notatet foretar seg trafikk- og bevegelsesmønster på aktuelle veier.</p> |
| <p><b>Statens vegvesen</b><br/>Datert 30.10.2018</p> <p>1. Planmyndigheten fattet politisk vedtak om igangsetting av dette planarbeidet under forutsetning av at planarbeidet belyste planforslagets konsekvenser godt. Statens vegvesen mener dette ikke er tilfredsstillende utført. Blant annet mener vi det er litt forenklet at man under fanen «Trafikk» har avskrevet det som «unaturlig» at barn og unge ferdes til fots eller med sykkel langs fv. 6476 på grunn av store avstander. Dette mener vi ikke er helt reelt, da det er boliger stort sett langs hele fv. 6476. Videre skrives det at avstanden til skole er over 4 km, at barna derfor har krav om gratis skoleskyss, og at barn derfor «ikke har behov for å ferdes til fots lengre enn til bussholdeplassen som ligger 280 meter fra planavgrensningen». Statens vegvesen håper Frøya kommune har litt høyere ambisjoner enn dette både når det gjelder trafikksikkerhet og generell folkehelse, og håper de vil legge til rette for at både barn og voksne skal ferdes til fots lengre enn til nærmeste bussholdeplass til og fra skole.</p> <p>Statens vegvesen mener fortsatt Frøya kommune bør sørge for utbygging av områdene avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel, og der det er ferdig regulerte, fremfor å etablere områder som enda ikke er bebygde.</p> <p>Reguleringsplanen for Uttian panorama kan dog ses på som en fortetting og utvidelse av eksisterende boligområder.</p> | <p>1. Forslagstiller har utarbeidet notat «Trafikk og bevegelsesmønster» som beskriver hvilke tiltak som ivaretar trafikksikkerheten og hvordan. Notatet foretar seg trafikk- og bevegelsesmønster på aktuelle veier.</p> |

### ***Innsigelser***

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

### ***Endringer etter første- gangs behandling***

Det er foretatt små justeringer i planforslaget etter første gangs høring og offentlig ettersyn:

- Nytt notat ang trafikk og bevegelsesmønster er utarbeidet
- Endring av kart og temakart pga. ny stiadkomst. Etter kommunens ønske er det lagt inn en stiadkomst fra lek 3 til veien. Se kapittel 5.10
- Punkt 6.2 har fått noen justeringer.

### **Konsekvensutredning**

Planforslaget er vurdert i henhold til gjeldende KU-forskrift. Forslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

### **Lovhjemler**

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

### **Samlet vurdering:**

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Etter merknader er det utarbeidet «Trafikk- og bevegelsesmønster» - notat der hensynet til myke trafikanter og bruk av vei er gjennomgått.

Det foreligger interessemotsetning mellom ønsket om å legge ut arealer for boligbygging på Uttian og vurderinger knyttet til utbygging med hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging og trafikksikkerhet. Området har relativt lang vei til skole, barnehage og fritidsaktiviteter, langs fylkesvei uten gang/sykkeltilbud.

Planområdet består av 30 boligtomter, derav 17 er nye. Det er lagt opp til en utbygging av opptil 20 nye boenheter i feltet. Området grenser til turstier, og det er lagt inn nye stier i reguleringsplanen for ferdsel utenom trafikkert vei. Plankart viser god arealdisponering mellom boliger, landbruksområder (LNF) og områder til lekeplass.

Det er gode natur- og friluftsområder i umiddelbar nærhet som vil gjøre området til ett attraktivt utbyggingsområde.

Notat «Trafikk og bevegelsesmønster» beskriver og redegjør trafikksituasjonen på veiene fv 714 og fv 6476. En av momentene av negativ karakter er mangelen på gang- og sykkelsti fra Dørvikan og frem til planområdet. Uttianbrua er utsatt ulykkessted, men grunnet avstanden til planområdet vurderer rådmannen at dette i mindre grad vil kunne bli påvirket.

Notatet beskriver tiltak innenfor planområdet som vil gjøre det tryggere for å ferdes til fots. Det er allerede to fartsdempere langs veien, det legges til rette for møteplass for biler og det opprettes stier mellom boligområdene og lekeområdene. Videre er ikke området utsatt for gjennomgangstrafikk.

Gjennomgående for merknadene er sikkerheten for myke trafikanter.

### **Konklusjon**

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

*I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya Kommune å egen godkjenne reguleringsplan for Uttian Panorama gnr. 26 bnr. 6 mfl. (Placid: 1620201712), som vist på plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 28.01.2019.*

### **Forhold til overordna lovverk**

Plan- og bygningsloven §12-12

### **Økonomiske konsekvenser**

Reguleringsplan legger til rette for flere boenheter enn hva dagens plan gjør. Dette vil kunne medføre økte kostnader for skole- og barnehagesektor. Økt antall boenheter vil kunne medføre økt press på VVA- anlegg og behov for oppgraderinger på teknisk infrastruktur og drift.



# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Espen Skagen  
**Arkivsaksnr.:** 18/3276

**Arkiv:** GNR 3/88

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

## GNR 3 BNR 88 DISP. FRA KPA PKT. 4.4.1, 4.5.1 OG PBL § 1-8 FOR UTLEGGING AV FLYTEBRYGGE

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon som omsøkt. Vilkårene jfr. pbl. §19-2 andre ledd er ikke oppfylt.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 05.01.2019
2. Situasjonsplan, målestokk 1:500
3. Skisse av flyebrygge
4. Ortofoto, målestokk 1:1000
5. Oversiktskart med markering av omsøkt tiltak
6. Uttalelser Fylkesmannen i Trøndelag
7. Uttalelser Trøndelag fylkeskommune

### Saksopplysninger:

Bente Viste og Arne Liamø søker i forbindelse med utlegging av flytebrygge dispensasjon fra planformålet LNF og FNAFF i kommuneplanens arealdel, jf. pkt. 4.4.1 og 4.5.11. Videre søkes det dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8.

Flytebryggen vil ha en lengde på 7 meter og en bredde på 2,5 meter. Landgang til fastmark er ca. 7 meter. Flytebryggen må ansees som et lite tiltak, og det er plass til to båter.

Tiltakshaver er registrert deltidsfisker, men er ikke bosatt i kommunen.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1. Det er følgende merknader til saken:

| Merknad fra              | Merknad   | Rådmannens kommentar   |
|--------------------------|---|------------------------|
| Fylkesmannen i Trøndelag | Med det presset det er på arealene i strandsonen er det viktig at verdiene ikke bygges ned bit for bit. Fylkesmannen påpeker at det er uheldig dersom kommunen åpner for utbygging i områder som ikke er satt av til formålet i | Tatt til etterretning. |



|                         |  |                        |
|-------------------------|--|------------------------|
|                         | <p>overordnet plan og påpeker at behovet for nye båtplasser bør styres til de områdene som er satt av som småbåthavner i gjeldende kommuneplan. Fylkesmannen viser til at en bit-for-bit utbygging av strandsonen over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Sumeffekten av en slik bit-for-bit-utbygging kan ha negative konsekvenser for både biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap.</p> <p>Med bakgrunn i hensynet til verdiene i strandsonen fraråder Fylkesmannen at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8 for det omsøkte tiltaket. Dersom kommunen gir tillatelse til tiltakene, ønsker Fylkesmannen å bli underrettet for å vurdere å påklage vedtaket.</p> |                        |
| Trøndelag fylkeskommune | <p>Fylkeskommunen er generelt skeptisk til utlegg av enkeltflytebrygge. Selv om små flytebrygger kan fortone seg som relativt beskjedne inngrep i strandsonen, vil mange enkeltflytebrygger samlet sett medføre betydelige inngrep i strandsonen og dermed medvirke til å undergrave strandsonevernet. Ved samlokalisering av kai- og flytebryggeanlegg vil det redusere antallet inngrep i strandsonen og resultere i mindre privatisering av strandsonen.</p> <p>Ut fra overnevnte anbefaler fylkeskommunen at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.</p>   | Tatt til etterretning. |

Fylkesmannens og fylkeskommunens uttalelser er ganske klar. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i §1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

*Uttalelsene ligger ved som vedlegg og kan leses i sin helhet.*

#### Søkers begrunnelse

Hensikten er å kunne å drive stedbunden næringsvirksomhet. Nærmere bestemt yrkesfiske etter krabbe. I et område hvor topografien er utfordrende vil en flytebrygge gi sikker fortøyning av fiskebåt. Behandling av fangs/fangstredskap (krabbeteiner) vil ikke være mulig uten tilgang til

brygge. Etableringen er i full forståelse med nabo og eier av gnr. 3/bnr. 8 som også vil kunne benytte bryggen. Bryggen vil erstatte båtutlegg for ro-/fritidsbåt på samme sted.

### **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 avsatt til landbruk, natur og friluftsområde (LNF, jfr. 4.4.1) og kombinasjonsområde for fiske, ferdsel, akvakultur, natur og friluftsområde (FNAFF, jfr. 4.5.11) i sjø. Tiltaket er i strid med avsatt område for LNF jfr. Kommuneplanens arealdel pkt. 4.1.1 og FNAFF jfr. pkt. 4.5.11.

Formålet bak til LNF-formål er å ivareta hensyn til landbruk, natur og/eller friluftformål. Hovedhensynet bak byggeforbudet i LNF- område er hensynet til å ivareta allmennhetens interesser og også å hindre at tilgjengeligheten til omliggende naturområder reduseres. Det skal tas spesielt hensyn til områder av natur- og fritidsinteresse, allmenhetens interesser og rekreasjonsområder.

FNAFF-formålet i sjø er et kombinasjonsformål som skal ivareta hensynet til fiske, ferdsel, akvakultur, natur og friluftsområde i sjø. Hovedhensynet bak bestemmelsen hensynet til å ivareta allmennhetens interesser. Det skal tas spesielt hensyn til områder av natur- og fritidsinteresse, allmenhetens interesser og rekreasjonsområder. Det skal ikke tillattes enkeltinstallasjoner eller tiltak i disse områdene.

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.

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.

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 er avsatt til LNF og FNAFF. Jfr. kommuneplanens arealdel kan det legges til rette for stedbunden næring i områder avsatt til LNF. Dette krever at søker/tiltakshaver er registrert i fiskerimantallet på blad A eller B, og har ett registrert fiskefartøy. Tiltakshaver har blad A (deltidsfiske) og registrert fiskefartøy, men ikke i Frøya kommune. Rådmannen vurderer at søker/tiltakshaver ikke oppfyller vilkårene som Frøya kommune sine retningslinjer for å tilrettelegge til fiskeri som stedbunden næring.

Det er av rådmannens vurdering at man skal tilrettelegge for heltidsfiske for de som er bosatt i kommunen, dersom man oppfyller vilkårene til kommunens retningslinjer.

Søker tiltakshaver har registrert adresse på Klæbu, rådmannen vurderer at søker ikke oppfyller vilkårene.

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

Flytebrygge er et element som bidrar til privatisering, selv om det i området allerede er et naust. Det er heller ikke ønskelig med bit-for-bit utbygging langs kysten i Frøya kommune, og man har ønske om at slike tiltak samlokaliseres. Det er i kommuneplanens arealdel avsatt til områder til småbåthavn. Nærmeste område er ved Moldbakkvika, ca. 1.6 km fra omsøkt tiltak.

Det er også en reell fare for at en tillatelse til utlegging av flytebrygge som omsøkt vil føre til presedens i forhold til lignende saker i framtiden. Dette er en uheldig utvikling, og rådmannen mener at man må se det helhetlige bildet i saken, og ikke som kun et enkelttiltak.

Rådmannen vurderer at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og fra lovens formålsbestemmelse.

Rådmannen mener man må se til områder som er avsatt ønsket formål i kommuneplanens arealdel eller som er regulert til slikt formål.

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.

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. Vilåarene for å gi dispensasjon er ikke oppfylt jfr. pbl. § 19-2. Videre er det varselet om at et positivt vedtak om dispensasjon vil bli påklaget.**

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Espen Skagen  
**Arkivsaksnr.:** 19/171

**Arkiv:** GNR 42/22

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning  
Hovedutvalg for forvaltning

## GNR 42 BNR 22 DISPENSASJON FRA KPA 4.4.1 OG PBL §1-8 FOR OPPFØRING AV TILBYGG

### Vedtak:

#### Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon for tilbygg på 112m<sup>2</sup> på gnr. 42, bnr. 22 som omsøkt.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. §19-1. Vilkårene jfr. §19-2 andre ledd er oppfylt.
3. Tiltaket må være igangsatt innen tre år etter vedtaksdato, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.

### Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, mottatt 21.01.2019
2. Plan- og fasadetegninger
3. Situasjonsskart, målestokk 1:500
4. Oversiktskart Strømøya, målestokk 1:10.000

### 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 112 m<sup>2</sup>, 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.

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

Det ble tidligere, i sak 165/18 den 08.11.2018 i Hovedutvalg for forvaltning gitt dispensasjon for ett tilbygg på 80m<sup>2</sup>. Det ble den gangen ikke gitt dispensasjon fra LNF-formålet da dette var innenfor rammene av det som var tillatt (tilbygg max. 90m<sup>2</sup>).

Saken har vært til uttalelse hos sektormyndigheter ved forrige dispensasjonsbehandling.

### **Søkers begrunnelse**

Området er, slik det framkommer av kommunens planer, ikke et område som skal bebygges. Men det er idag 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.

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. Det er vanskelig å se at tilbygget vil influere på intensjonene i strandsonevernet. Om man nevnes at et fjøs, som lå 4-5 meter fra sjøen, måtte rives da veien nedenfor huset ble bygd.

### ***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 tas 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.

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***

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 bebyggt. 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.

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.

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

Grunnet beliggenheten og at tiltaket ligger adskilt fra strandsonen, er rådmannens vurdering at det ikke foreligger noe klare ulemper for tiltaket.

Det er allerede gitt dispensasjon for tilbygg på 90m<sup>2</sup> over to plan. En ytterligere utvidelse vil gjøre at nytt tilbygg vil tilpasse seg eksisterende bygg bedre. Grunnlaget for denne vurderingen ligger i at tilbyggets møne og gesims vil ha en naturlig forlenging av eksisterende bygg. Dette vil rent arkitektonisk gi ett bedre helhetsinntrykk.

Situasjonsplan og plantegninger viser god arealutnyttelse, og det er av rådmannens vurdering at en utvidelse av allerede gitt dispensasjon vil gi boligen flere funksjons- og bruksmuligheter.

Rådmannen vurderer at det er klart flere fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

### **Konklusjon**

***Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for tilbygg på gnr. 42, bnr. 22 som omsøkt. Vilråene i pbl. § 19-2 er oppfylt.***





# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Hilde Hegnes  
**Arkivsaksnr.:** 18/3141

**Arkiv:** GNR 5/3

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning  
Hovedutvalg for forvaltning

## **GNR 5 BNR 12 KLAGE - SØKNAD OM OMDISPONERING AV DYRKA JORD TIL KUNSTGRESSBANE/LEKEPLASS LEKEPLASS BEKKEN**

### **Vedtak:**

#### **Forslag til vedtak:**

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak fra Frøya kommune av 15.01.19 sak 18/3141 stadfestes.
3. Klagen oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

### **Vedlegg:**

1. Klage på vedtak om avslag, 29.01.19
2. Melding om delegert vedtak med avslag etter jordloven, 15.01.19
3. Søknad om omdisponering av dyrka jord, 23.11.18
4. Pålegg om retting og pålegg om stans, 09.11.18
5. Rapport og bilder: befaring, 07.11.18
6. Gårdskart fra Nibio (AR5)

### **Saksopplysninger:**

Frøya kommune har blitt gjort oppmerksom på ulovlig oppført kunstgressbane/lekeplass med skur støpt på 10 m<sup>2</sup> plate på gnr 5 bnr 12 på Bekken. Etter befaring den 07.11.18 har Frøya kommune forhåndsvarslet grunneier Sigurd Bekken om pålegg om retting og stans av bruk hjemlet i plan- og bygningsloven (PBL) § 32-3. Forhåndsvarsling ble utsendt 09.11.18. Tiltaket er søknadspliktig etter PBL §§ 20-4 og 20-1 da det ligger i et område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel og krever tillatelse til omdisponering av dyrka jord etter jordloven § 9 da det medfører omdisponering av ca. 1 daa fulldyrka jord, jf. AR5.

Eiendommen gnr 5 bnr 12 er en del av en større driftsenhet som består av fire eiendommer med totalt 1916 daa hvorav 159 daa er fulldyrka, 19 daa er overflatedyrka og 125 daa er innmarksbeite (AR5). Totalt 303 daa dyrka jord.

Søknad om omdisponering av dyrka jord ble mottatt 23.12.18. Otto Falkenberg søkte på vegne av grunneier Sigurd Bekken, som har godtatt bruk av arealet for Bekken velforening. Begrunnelse for omdisponering var at arealet er avsatt til LNF FB i arealplan og at etablering

av lekeplass er et naturlig og nødvendig tiltak i forbindelse med boliger. Landbruksarealet på 800-1000 m<sup>2</sup> ligger ikke i sammenheng med andre dyrkbare arealer og grenser til vei på to sider, boligtomt på en side og bergknaus på en side. Arealet sies å ikke være oppdyrket og har ikke vært det i nyere tid. Installasjonene på lekeplassen menes å lett kunne fjernes da de ikke har omfattende fundamentering. Unntaket er skur med funksjon renovasjon, plassering av felles postkasseanlegg og som leskur for skolebuss som har en støpt plate på 10 m<sup>2</sup> som ligger i ytterkant av området i øst opp mot adkomstveien til boliger. Denne platen menes også å enkelt kunne fjernes. Søker mente at vilkåret i jordloven § 9, 2. avsnitt, om at arealet kan føres tilbake til evt. framtidig jordbruksproduksjon er oppfylt. Det henvises også til jordloven § 9, 2. avsnitt, som sier at det skal tas hensyn til det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi. Søker anser lekeplass som et slikt samfunnsgagnlig tiltak.

Den 15.01.19 fattet Frøya kommunes landbruksmyndighet vedtak om avslag på omdisponering av ca. 1 daa fulldyrka jord, etter delegert myndighet fra Hovedutvalg for forvaltning. I vedtaket ble det referert til forbudet mot omdisponering som legger opp til et sterkt jordvern. Hensynet til om arealet kan føres tilbake til jordbruksjord ble ikke ansett som oppfylt. Det er dette vedtaket som nå påklages.

#### **Klagen:**

Frøya kommune mottok klage på jordlovsvedtak den 28.01.2019. Klagen er sendt fra Otto Falkenberg på vegne av grunneier Sigurd Bekken, som for øvrig driver melkeproduksjon.

I klagen argumenteres det mot kommunens vurdering om at den støpte plata under oppsatt busskur/søppelskur gjør det vanskelig å tilbakeføre jorda til landbruksproduksjon. Klager mener at overbygget kan demonteres og at den støpte plata *enkelt kan vippes opp og fjernes ved hjelp av traktor eller gravemaskin uten skade for underliggende landbruksjord*. Denne argumentasjonen er sett i lys av rundskriv M-1/2013 som omhandler omdisponering og deling etter jordloven. Her er eksempler på om arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon ved bruk av arealer til golfbane, campingplass, skogproduksjon og juletreproduksjon. All nedbygd matjord anses som omdisponert og tapt mht. jordbruksproduksjon. Spørsmål om man kan tilbakeføre jorda til landbruksproduksjon må tas ved senere oppfølging av saken. Dersom klagen ikke tas til følge må konsekvens vurderes, eksempelvis pålegg om retting eller, dersom retting ikke er mulig, gebyr for brudd på forbudet mot omdisponering.

I tillegg legger klager det til grunn at skuret ligger i ytterkant av arealet og gjør det marginalt for landbruksproduksjon. Dette er et argument som er utilstrekkelig i forhold til den nasjonale jordvernstrategien, da godkjenning av alle slike søknader vil medføre bit-for-bit-nedbygging av dyrka jord og i sum medføre store omdisponerte arealer.

Neste argument fra klager er at arealet er begrenset i utstrekning, ligger brakk og verken er eller har vært i produksjon. Grunneier er skeptisk til arealets status som fulldyrka jord. Til dette må landbruksmyndigheten påpeke at arealet ikke ville vært registrert i kartsystemet AR5 dersom det aldri har hatt status som dyrka jord. Dersom arealet ikke burde vært definert som fulldyrka, vil det ut i fra landbruksmyndighetens kunnskap minst være snakk om et overflatedyrka areal, eller innmarksbeite som også går under betegnelsen *dyrka jord*, jf. AR5 klassifikasjonssystem. I klagen går det også fram at grunneier har forsøkt arealet brukt til beite, noe han fant uhensiktsmessig. Grunnen til at beitetiltaket ble avsluttet er ikke nevnt i klagen. Det er grunnlag for å tro at arealet ble uaktuelt for beitebruk på grunn av beliggenhet og størrelse. Uavhengig av dette er arealet definert som fulldyrka og skal drives til landbruksformål, jf. jordloven § 8.

**Vurdering:**

Forbudet mot omdisponering sier klart at dyrka jord ikke skal brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon, jf. jordloven § 9. Dette legger opp til et sterkt jordvern med formål å sikre matproduserende areal. «Særlig høve» må foreligge for å gi samtykke til omdisponering. I tillegg skal man ta hensyn til godkjente planer, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi. At arealet ligger i et område avsatt til LNF FB, vil si at det er hovedvekt på LNF og er i seg selv et moment for at områder med definert jordbruksareal fortsatt skal nyttes til dette formålet.

Uavhengig av størrelsen på arealet skal det, alene og i sammenheng med annet jordbruksareal eiendommen, ses på om det kan gi grunnlag for jordbruksproduksjon. På Frøya er landbruksjord mangelvare og vi bør ta vare på den dyrka jorda vi har. Området arealet ligger i må sies å være et typisk jordbruksområde på Frøya. Grunneier driver en av de større landbruksforetakene i kommunen med relativt store, sammenhengende arealer med dyrka jord. At landbruksforetaket ikke har lyktes i å beite omsøkte areal, sannsynligvis med storfe, er ikke grunnlag nok for å kunne bygge det ned. Arealet kan gi grunnlag for andre typer produksjon, eksempelvis beite for sau.

Konsekvensene for tiltaket vil bli vurdert i etterkant av en eventuell stadfestelse av vedtaket. Kommunen kan etter jordloven § 9 siste ledd påby at ulovlige anlegg eller byggverk blir tatt bort, jf. Rundskriv M-1/2013 om omdisponering og deling etter jordloven. Dermed vil avslag på omdisponering av dyrka jord kunne medføre pålegg om retting. Dersom tiltaket ikke kan reverseres til opprinnelig stand, vil det bety at jorda er bygd ned uten tillatelse til omdisponering etter § 9. Fylkesmannen kan følge opp brudd på forbudet mot omdisponering ved å ilegge tvangsgebyr i medhold av jordloven § 20. Forsettlig brudd på forbudet mot omdisponering kan også straffes, jf. jordloven § 21.

**Konklusjon:**

Med bakgrunn i overnevnte saksopplysninger og vurdering, konkluderer landbruksmyndigheten i Frøya kommune saken dithen at klagen ikke tas til følge.

# SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Øyvor Helstad  
**Arkivsaksnr.:** 19/49

**Arkiv:** K40

## Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

### ENDRING AV MINSTEAREAL FOR HJORT - 2019

#### Forslag til vedtak:

1. Frøya kommune endrer forskriften om minsteareal for hjort, og fastsetter minsteareal for hjort i Frøya kommune til 1200 daa.  
Lovhjemmel: Forskrift om forvaltning av hjortevilt §6.
2. Rådmannen igangsetter arbeid for utarbeidelse av nye bestandsmål for hjort i Frøya kommune.  
Lovhjemmel: Forskrift om forvaltning av hjortevilt §3.
3. Rådmannen tilrettelegger for at grunneiere og valdansvarlige kan starte et samarbeid for dannelse av et bestandsplanområde og utarbeidelse av en felles bestandsplan for hjort i Frøya kommune.

#### Vedlegg:

- 19/49-1 ENDRING AV MINSTEAREAL FOR HJORT - 2019
- 19/49-2 TILBAKEMELDING PÅ FORSLAG OM ENDRING AV MINSTEAREALET FOR HJORT I FRØYA KOMMUNE, TERJE SÆTHER
- 19/49-3 HØRINGSUTTALELSE VEDRØRENDE HJORTEFORVALTNINGEN PÅ FRØYA, BONDEORGANISASJONENE
- 19/49-5 HØRINGSUTTALELSE FRA LANDBRUKSKONTORET ENDRING AV MINSTEAREAL FOR HJORT - 2019
- 19/49-6 HØRINGSUTTALELSE VEDR. HJORTEFORVALTNING, ODDVAR ESPNES
- 19/49-7 UTTALELSE FRA FRØYA JEGRER OG FISKEFORENING

## **Saksopplysninger:**

Fellingstillatelser for hjort tildeles etter areal. Et vald har et godkjent areal, og for å beregne antall fellingstillatelser divideres dette arealet på minstearealet. Minstearealet er det arealet som normalt skal ligge til grunn for hver fellingstillatelse som jaktrettshaverne har krav på.

Kommunen fastsetter minsteareal for hjort i forskrift. Som hovedregel skal det være et minsteareal for hele kommunen, men det kan fastsettes forskjellig minsteareal for ulike deler av kommunen. Videre har kommunen ved tildeling av fellingstillatelser mulighet til å avvike vedtatt minsteareal med inntil 50% opp eller ned. Dette kan kun gjøres i geografisk bestemte områder for en bestemt tidsperiode.

## **Gjeldende minsteareal i Frøya kommune**

For hjortejakta 2018 var det 11 godkjente vald i Frøya kommune. Ingen av disse har bestandsplaner, men får en årlig tildeling av kommunen. Minstearealet for hjort i Frøya kommune ble siste gang endret i 2002, og er i dag på 2000 daa.

Det gjennomføres årlig en telling av hjort på Frøya. I de senere årene er det en økning i antall telte dyr og fellingsprosentene i jakta er høye.

Det er meldt om store beiteskader på innmark i de siste sesongene. Grasproduksjonen ødelegges, og hjort spiser på rundballer som er lagret tilgjengelig for hjorten. Som en følge av beiteskader er det tildelt skadefellingstillatelser på hjort. Det er en uønsket utvikling at det blir gitt fellingstillatelser utover ordinær jakt eller jakttider.

Kommunen har tildelt flere dyr ved å justere minstearealet maksimalt, og i 2018 fikk 7 av hjortevaldene på Frøya justert minstearealet ned med 50%. Det ble tildelt totalt 49 dyr.

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

Det kan virke som at bestanden på Frøya er økende. For å tilfredsstille bestandsmålet og ønsket om å ha en frisk hjortebestand med tilstrekkelig næringsgrunnlag, vurderes nå om bestanden av hjort på Frøya ikke skal øke ytterligere, men eventuelt reduseres. Det anbefales derfor at det igangsettes et arbeid for endre bestandsmålet i Frøya kommune.

Rådmannen mener at på bakgrunn av høye fellingsprosent, mye sett hjort og meldinger om beiteskader kan det gis flere fellingstillatelser på hjort i Frøya kommune. Minstearealet for hjort reduseres fra 2000 daa til 1200 daa i Frøya kommune fra og med jaktsesongen 2019. Siden 50 % regelen nå er benyttet nesten maksimalt, har ikke kommunen lenger noen fleksibilitet.

Ved endring av minstearealet fra 2000 daa til 1200 daa, så vil det bli gitt fellingstillatelser på 49 hjort i Frøya kommune.

Etter en endring av forskrift om minsteareal for hjort så vil kommunen fremdeles ha mulighet til å justere minstearealet opp eller ned med inntil 50 %.

Endring av minsteareal på hjort kan gjøres årlig.

Forslaget har vært ute på høring i perioden 12.01.2019 - 15.02.2019. Forslaget om endring av minsteareal ble sendt til valdansvarlige, bondeorganisasjoner, Frøya- jeger og fiskeforening og landbrukskontoret. I tillegg ble saken kunngjort på kommunens internettside, facebookside og landbrukskontorets facebookside.

Det ble gitt fem tilbakemeldinger fra høringen som ligger vedlagt i sin helhet.  
Kort oppsummert:

| Navn   | Kort oppsummering av tilbakemelding  | Rådmannens kommentar                               |
|--|--|--|
| Terje Sæther   | Forslaget støttes  |  |
| Frøya og Hitra Sau og Geit og Frøya og Hitra Bondelag. | Det beskrives beiteskader og ødelagt fôr/beiter pga hjort.<br>Videre anbefales følgende: <ul style="list-style-type: none"><li>• utarbeiding av en driftsplan for hele Frøya der tildelinger differensieres etter lokale variasjoner i bestandsstørrelsen.</li><li>• i spesielt utsatte områder med mye beitedyr kan ett virkemiddel være å gi tildelinger på skadedyr.</li><li>• sette ned minstearealet fra 2000 daa til 1200 daa vil være et bidrag for å redusere bestanden.</li><li>• fortsatt bruk av 50% regelen.</li></ul> | Rådmann anbefaler at det utarbeides bestandsplan   |
| Frøya landbrukskontor                                  | Støtter opp om rådmannens forslag om å senke minsteareal for hjort fra 2000 daa til 1200 daa, med grunnlag i at dette kan bidra til å redusere beiteskader, gi større avlinger og bedre kvalitet på høsta fôr.   |  |
| Oddvar Espnes  | Det beskrives beiteskader og ødelagt fôr pga hjort. <ul style="list-style-type: none"><li>• det telles mye hjort i området</li><li>• det foreslås at minstearealet reduseres til 1000 daa i utsatte områder i en periode på 3 år.</li></ul>  | Minstearealet er en forskrift som kan endres årlig |
| Frøya jeger- og fiskeforening                          | FJFF ser ikke behov for å beskutte flere dyr på Frøya. For å få en bærekraftig bestand på Frøya må det skytes flere kalver og ikke skyte storbukker med mer enn 8 tagger. Minsteareal opprettholdes. Skadedyr må felles der de gjør skade.   | Rådmann anbefaler at det utarbeides bestandsplan   |

Forskriften må være ferdig vedtatt innen 15. mars for at den skal bli gjeldende for 2019.

### Temamøte om hjorteforvaltning i Frøya kommune

Det ble gjennomført et møte om forvaltning av hjort den 28. februar. Møtet ble arrangert av Frøya kommune med innleide foredragsholdere fra Trøndelag fylkeskommune og Norsk hjortesenter. Temaet var å få til et samarbeid for utarbeidelse av en felles bestandsplan for hjort i Frøya kommune.

### Vurdering:

En reduisering av minstearealet vil gi mere fleksibilitet for tildeling av flere fellingstillatelser.

Under saksforberedelsene ble det avholdt et temamøte om hjorteforvaltning i Frøya kommune. Valdansvarlige og grunneiere viste engasjement for at man begynner å arbeide for å få til et samarbeid om en felles bestandsplan for hjort på Frøya. Valdene opprettholdes, men det blir et bestandsplansområde hvor flere eller alle valdene samarbeider om en felles bestandsplan for å

oppnå kommunens bestandsmål. En bestandsplan er flerårig, og gir mere fleksibilitet i forhold til avskyting. Kommunen vil da ikke tildele rettet avskyting, men tildele kun det antallet hjort som hvert vald har rett til.

Siden kommunens bestandsmål fra 1993 er gjeldende, vil det være naturlig at disse revideres.

Det er kommunen som skal godkjenne bestandsplanene, men siden det er nytt med bestandsplaner og samarbeid om dette i Frøya kommune, er det formålstjenelig at kommunen bidrar i oppstarten av arbeidet, med for eksempel tilrettelegging for møtevirksomhet og innhente fagkompetanse om utarbeidelse av planen.

**Forhold til overordna planverk:**

Ingen

**Økonomiske konsekvenser:**

Eventuelle kostnader forbundet med utarbeidelse av bestandsplaner kan delvis dekkes av det kommunale viltfondet.

**Budsjettpost/kostostreng:**

Debet *kostostreng*/beløp

Kredit *kostostreng*/beløp

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

## SAKSFRAMLEGG

**Saksbehandler:** Veronica Furuvik  
**Arkivsaksnr.:** 19/657

**Arkiv:** 033

**Saken skal behandles i følgende utvalg:**

Hovedutvalg for forvaltning

**ORIENTERING/SPØRRERUNDE**