

FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING		Saksliste
Møtested: Møterom teknisk, Frøya herredshus	Møtedato: 22.01.2015	Kl. 09.00

Møteinnkalling

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

Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
1/15	15/63 GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 04.12.14
2/15	13/180 NY DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV SENIORBOLIGER PÅ EIENDOMMEN GNR. 21 BNR. 322
3/15	14/654 GNR 41 BNR 17 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANEN OG STRANDSONELOVGIVNINGEN FOR FRADELING OG OPPFØRING AV LAGERHALL
4/15	15/23 GNR 29 BNR 1 - FORESPØRSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLAN
5/15	14/1239 DISPENSASJON FRADELING AV TILLEGGSAREAL GNR 41 BNR 16
6/15	14/1403 GNR 28 BNR 9 DISPENSASJONSSØKNAD FRADELING OG OPPFØRING AV BOLIG OG VEI PÅ GNR 28, BNR 9
7/15	13/1428 GNR 41 BNR 46 BYGGESAK OPPDELING AV BOENHET I LNF OMRÅDE
8/15	14/1592 RAPPORT VEDR UTFØRTE SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER
9/15	14/1527 MØTEPLAN 1. HALVÅR 2015 - HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING
10/15	15/64 ORIENTERING/SPØRRERUNDE

Sistranda, 16.01.15

Frode Reppe
Nestleder

Janne Andersen
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende steder:

Frøya herredshus, www.froya.kommune.no.

Melding til medlemmene:

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

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

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

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
22.01.2015	15/63	1/15
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Janne Andersen		

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
1/15	Hovedutvalg for forvaltning	22.01.2015

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 04.12.14

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 04.12.14 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 04.12.14.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
22.01.2015	13/180	2/15
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Anja Halmøy Fredriksen	GNR 21/322	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
2/15	Hovedutvalg for forvaltning	22.01.2015

NY DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV SENIORBOLIGER PÅ EIENDOMMEN GNE. 21 BNR. 322

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon til oppføring av seniorboliger i 2 etasjer.
2. Kommunen må foreta en kontroll av plassering av bygg og kotehøyde før arbeidet gjenopptas.
3. Vedtaket fattes i samsvar med plan- og bygningsloven § 19-2, og begrunnes med at fordelene ved tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter intensjonen bak gjeldende plan. Samlet sett anses fordelene å veie opp for de ulempene tiltaket måtte medføre.

Vedlegg:

1. Ny dispensasjonssøknad mottatt 29.12.2014
2. Soldiagram
3. Situasjonsskart
4. Nabomerknader med tilsvarende fra Frode Riiber mottatt 9. januar 2015, inneholder også tidligere merknader.
5. Reguleringsplankart som viser klagerens tomter
6. Saksfremlegg for dispensasjonsvedtak fra 15. mai 2014
7. Dispensasjonssøknad fra 7. mai 2014 samt avtale mellom naboene og Frode Riiber og mailkorrespondanse
8. Avslag på dispensasjon av 18. april 2013
9. Opprinnelig dispensasjonssøknad fra 13. februar 2013
10. Reguleringsplan Beinskardet
11. Reguleringsendring
12. Klagebehandling vedrørende igangsettingstillatelse
13. Klagebehandling på disp. Hammernes
14. Klagebehandling på disp. Espnes
15. Fylkesmannens oppheving av vedtak fra 15. mai 2014
16. Fylkesmannens oppheving av vedtak fra 27. juni 2014

Saksopplysninger:

Norgeshus har på vegne av Snekkerservice Frøya AS sendt inn ny søknad om dispensasjon for oppføring av eldreboliger på eiendommen 21/322, vedlegg 1-3. Kommunen vurderer det slik at søknaden er tilfredsstillende begrunnet.

Bygget inneholder 12 leiligheter i 2 plan, bygget har flatt tak og har en gesimshøyden på 620 cm. I henhold til gjeldende bestemmelser er maks tillatte gesimshøyde 300 cm og største tillatte mønehøyde 500 cm. Et bygg med flatt tak har bare en gesimshøyde, dermed må det dispenseres for maks tillatte gesimshøyde. Avviket blir på 320 cm fra tillatte gesimshøyde. Avviket fra maksimal byggehøyde, altså mønehøyde, blir på 120 cm.

Byggetegningene viser en heissjakt midt i bygget som rager en meter over resten av bygget. Kommunen har nå fått opplyst at heissjakten blir plant med resten av taket.

Det har kommet 5 protester i forbindelse med saken. Klagene er besvart i et brev fra Snekkerservice Frøya, vedlegg 4.

15. mai 2014 ble det gitt dispensasjon til et identisk prosjekt og byggetillatelse ble gitt en måned senere, vedlegg 6. I august 2014 mottar kommunen naboprotester på det igangsatte byggeprosjektet. Videre påklager naboene både dispensasjonsvedtaket og byggesaksvedtaket. Klagerne hadde ikke tidligere blitt nabovarslet i forbindelse med prosjektet.

I brev av 29. november 2014 opphever Fylkesmannen kommunens sitt vedtak fra 15. mai 2014 om dispensasjon til oppføring av eldreboliger på eiendommen 21/322, vedlegg 15. Fylkesmannen opphever også igangsettelsesvedtaket da det ikke lenger er gyldig etter oppheving av vedtak om dispensasjon, vedlegg 16.

Oppheving av vedtaket ble av Fylkesmannen begrunnet med at vedtaket fra mai var heftet med en rettsanvendelsesfeil som følge av at dispensasjonsvurderingen ikke var tilfredsstillende nok til å kunne hjelme en dispensasjon.

For å kunne hjelme en dispensasjon må to vilkår være oppfylt jf. pbl 19-2:

1. *«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispensereres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.»* Dispensasjonen kan altså kun innvilges dersom det vurderes at intensjonene bak overordnet plan ikke blir vesentlig tilsidesatt.
2. *«I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering.»*

Det var vilkår 2 fordels/ulempevurderingen som ikke var tilfredsstillende utført ved tidligere gitt dispensasjon fra 15. mai 2014.

Fylkesmannen tok ikke stilling til om manglende nabovarsling hadde noen innvirkning på vedtakets gyldighet da, da vedtaket uansett ble opphevet grunnet mangelfull dispensasjonsvurdering.

Ved ny behandling av saken ble alle naboene varslet på nytt inkludert de som ikke var nabovarslet i første runde. Kommunen mener nabovarslingen er tilfredsstillende utført denne gangen.

Sakens bakgrunn

Med tanke på sakens historikk finner saksbehandler det relevant å lage en tidslinje som oppsummering for å holde oversikt i sakens tidligere gang:

- 14. februar 2011 - Reguleringsplan Beinskardet ble vedtatt. Området B5 hvor det senere søkes om dispensasjon for oppføring av seniorboliger er regulert til frittliggende småhusbebyggelse noe som tillater oppføring av boliger i 1 ½ etasje med maks tillatte rafthøyde 420 cm og største tillatte mønehøyde 650 cm, vedlegg 10.
- 28. juni 2012 – Det blir vedtatt en mindre vesentlig endring av reguleringsplan Beinskardet hvor to områder avsettes til bebyggelse av seniorboliger, vedlegg 11. Et av områdene var byggeområde B5. Maks rafthøyde ble senket til 300 cm og største tillatte mønehøyde senket til 500 cm. Det ble tillatt at de 4 tomtene ble slått sammen og utnyttelsesgraden økt til 40%. Å bygge i et plan skulle kunne tilfredsstille kravene til universell utforming, det ble også sett på som gunstig for bakenforliggende bebyggelse at byggehøyden ble redusert.

Bakgrunnen for reguleringsendringen var at Frøya kommune ble oppfordret til å legge til rette for etablering av seniorboliger. Det ble vurdert slik at begge de ovennevnte områdene lå godt til rette for seniorboliger. Område B5 med kort avstand til Sistranda sentrum og med nærhet til omsorgsboligene ble regnet som en bra plassering for seniorboliger. Denne korte avstanden mellom byggene kunne gjøre at servicefunksjoner og omsorgstjenester kunne deles.

- 18. april 2013 – Dispensasjon for et nesten analogt prosjekt som nå omsøkes ble avslått. Det kom naboinnsigelser til prosjektet. Klagen gikk på at naboene mistet både utsikt og solforhold, bygget ble også oppfattet som massivt. Søknaden ble avslått med begrunnelsen at reguleringsplanen ble vesentlig tilsidesatt med tanke på etasjeantall og byggehøyder. Det anbefaltes en omarbeiding av prosjektet slik at det ble i tråd med bestemmelsene, vedlegg 9.

- 15. mai 2015 – Dispensasjon innvilges for et omarbeidet prosjekt. Antallet leiligheter er nå redusert fra 14 til 12 og byggehøyden er noe redusert. Bygget er også trukket mer mot øst slik at det blir mer åpenhet mot nord. Naboene som tidligere hadde innsigelser til prosjektet finner nå å kunne akseptere prosjektet etter at en avtale er inngått med utbygger. Kommunen fant at den nye løsningen kunne aksepteres da ny plassering skapte mer åpenhet samt at høyden var redusert. Følgelig ble det vurdert at dispensasjon ikke tilsidesatte intensjonen bakplan som var å ivareta interessen til eksisterende bebyggelse.
- 27. juni 2014 gis det igangsettingstillatelse til oppføring av seniorboliger med 12 leiligheter.

KLAGESAK

- 12. august 2014 mottar kommunen den første naboprotesten etter at tiltaket er igangsatt. Protesten er fra Espnes på Gnr. 21 Bnr. 314 som har merknader til byggets høydeplassering. Espnes kan betraktes som gjenboer og hadde ikke blitt varslet verken i forbindelse med dispensasjonssaken eller byggesaken. Det bes også om at klagen gis oppsettende virkning. Oppsettende virkning ble gitt 5. august.
- 20. august 2014 – Kommunen mottar klage fra Espnes vedrørende byggesaksvedtaket som ble fattet 27. jun. 2014.
- 27. august ble oppsettende virkning av klagen opphevet etter befaring på området og fremleggelse av soldigram fra tiltakshaver i brev av 19. august 2014. Med bakgrunn i denne nye informasjonen ble det besluttet at klagen ikke lenger kunne gis oppsettende virkning da tiltaket ikke synes å kunne ha vesentlig ulempe på berørte eiendommen verken med tanke på solforhold eller utsikt.
- 1. september 2014 - Kommunen mottar klage fra Hammernes vedrørende dispensasjonsvedtaket som ble fattet 15. mai 2014.
- 8. september 2014 - Kommunen mottar klage fra Hammernes vedrørende dispensasjonsvedtaket som ble fattet 15. mai 2014
- 11. september 2014 - Klagen fra Espnes (19. august 2014) vedrørende igangsettingstillatelse behandles i hovedutvalg for forvaltning, vedlegg 12. Klagen tas ikke til følge. Klagen oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.
- 20. oktober 2014 – Kommunen mottar brev fra Fylkesmannen der anmodning om utsatt iverksettelse avslås. De opplyser at denne beslutningen ikke er bindende for Fylkesmannens endelige klagebehandling.
- 20. oktober 2014 – Behandling av klagen på dispensasjonsvedtaket fra både Hammernes og Espnes behandles i hovedutvalg for forvaltning. Begge klagenes avslås og sendes til Fylkesmannen for endelig avgjørelse, vedlegg 13-14.
- 10. desember 2014 Kommunen mottar to brev fra Fylkesmannen som omhandler klagebehandling av henholdsvis klagen på dispensasjonsvedtaket og igangsettingsvedtaket. De beslutter å oppheve dispensasjonsvedtaket som følge av manglende dispensasjonsvurdering. Igangsettingsvedtaket oppheves likeledes siden dispensasjonsvedtaket ikke lenger er gyldig, vedlegg 15-16.

NY DISPENSASJON

- 16. Desember 2014. Kommunen har nytt møte med utbygger og krever at det utarbeides en ny dispensasjonssøknad og anbefaler full nabovarsling av naboer og gjenboere til tiltaket.
- 29. desember mottar kommunen søknad (datert 19. desember) om ny dispensasjon for oppføring av seniorboliger på eiendommen Gnr 21 Bnr. 322 fra tiltakshaver.
- 9. januar mottar kommunen de naboprotestene som har kommet inn i forbindelse med saken samt tilsvaret fra tiltakshaver.

Vurdering

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

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

Kravet etter plan- og bygningsloven § 19-2 er at tiltaket skal ha **klart større fordeler** enn ulemper, samt at **tiltaket ikke skal tilsidesette hensyn** bak plan og lovverk i vesentlig grad. **Begge** vilkårene må oppfylles, ellers er ikke dispensasjonen gyldig. Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er imidlertid at dispensasjonen ikke avklares bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

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

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

Kommentarer til klagen

Det har kommet inn fem naboprotester i forbindelse med dispensasjonssaken, vedlegg 4. Frode Riiber har besvart protestene, se også vedlegg 4.

3 representanter fra kommunenes administrasjon befarte området 14. Januar 2015 for å vurdere på hvordan de ulike naboene som hadde kommet med ble protester ville bli berørt av tiltaket. Kommunens administrasjon har gjort følgende vurderinger av nabomerknadene:

Storheia borettslag

På vegne av beboerne protestere styremedlemmene i Storheia borettslag for dispensasjon for tiltak på naboeiendommen. De har følgende merknad *"Til de av våre beboere som har leiligheter mot syd så blir dette en svær ulempe. Både solforhold og utsikt blir svært redusert. I tillegg så får de som eier disse leilighetene en verdiforringelse ved et fremtidig salg"*.

Leilighetene i 1. og 2. etasje mot syd er de leilighetene som vil bli mest berørt ved oppføring av seniorboligene. Særlig med tanke på utsikt mot sør. Når det kommer til solforhold så viser soldiagrammet at bygget ikke i det hele tatt/ eller i svært liten grad lager skyggevirksomhet i sommerhalvåret, mens det vil være noe skyggevirksomhet tilstede i vinterhalvåret. Kommunen er av den oppfatning at skyggevirksomheten i vinterhalvåret må anses å være påregnelig i et tettbebygd strøk.

Tap av utsikt mot sør vil være betraktelig, særlig for leiligheten i 1. etasje. Utsikten for leiligheten i 1. etasje ville nok bli berørt uansett bebyggelse, men det er klart det er massiviteten i det store bygget som kan gjøre det vanskelig å akseptere.

Fordelene med bygget er imidlertid at fotavtrykket er mindre, bygget er mer kompakt og kan dermed plasseres i god avstand fra felles nabogrense. Det skaper en god åpenhet mellom byggene (19 meter) og mindre skyggevirksomhet enn et boligbygg i en etasje med større fotavtrykk som ville kommet nærmere nabogrense.

Sandra Christine og Nils Bartsch, Marta og Erling Johansen

Ovennevnte naboer bor i tomannsboligen ved siden av Storheia borettslag. Tomannsboligen er sammen med borettslaget det som utgjør "bakenforliggende bebyggelse". Naboene i tomannsboligen har ikke kommet med noen protest denne gangen, men snarere kommet med et ønske om en bekreftelse på at tidligere inngåtte avtale med Frode Riiber (vedlegg 7) overholdes. De ønsker også at kommunen tar en kontrollmåling av kotehøyde og plassering av bygg før byggearbeidet gjenopptas.

Etter omarbeiding av prosjektet fra 14 til 12 leiligheter vil tomannsboligen bli mindre berørt av tiltaket i og med at bygget nå er redusert på vestsiden. Rett foran tomannsboligen vil man imidlertid få en parkeringsplass med uteboder. Kommunene kan ikke se at dette vil medføre vesentlige ulemper for disse naboene med tanke på solforhold. Dette viser også soldigrammene.

Vedrørende utsikt blir de berørt mot sør/øst. Og igjen er det vel massiviteten i et større bygg i to etasjer som kan medføre større ulempe. Bygget er imidlertid plassert 28 meter unna tomannsboligen, så det er god åpning mellom boligene. Det som nå kommer foran tomannsboligen er en parkeringsplass med sportsboder med et større grøntområde mot vest. Kommunen anser ikke dette tiltaket for å sperre for utsikt, men parkeringsplassen kan generere noe trafikkstøy.

Det som synes å sperre for utsikt i dag er den etablerte jordvullen foran tomannsboligen som ble etablert der etter avtale inngått mellom Frode Riiber og naboene, vedlegg 7. Jordvullen vil imidlertid kunne fungere som en støyvoll og dempe eventuell trafikkstøy.

Alt i alt mener kommunen at tiltaket slik det nå er utformet vil gjøre at naboene i tomannsboligen blir mindre berørt, men fortsatt må de forholde seg til et massivt stort bygg som nabo. Åpenheten mellom byggene og det flate taket på seniorboligene er imidlertid forhold som kan veie opp for de ulempene et toetasjes bygg måtte medføre.

Lisa Mari Krogstadnes

Naboen kan betraktes som en gjenboer til tiltaket, men kan ikke anses som vesentlig berørt på grunn av den store avstanden mellom sin bolig og boligbygget (ca. 100 meter). Sjøutsikten blir imidlertid berørt. Det er vanskelig å si om et bygg med maksimum mønehøyde 5 meter ville berørt sjøutsikten mindre. Sjøutsikten ville nok uansett blitt berørt men i litt mindre grad.

Kommunen anser ikke gjenboer som vesentlig berørt av tiltaket. De ulempene som tiltaket måtte medføre er ikke annet enn det man må påregne ved etablering av bolig i et tettbebyggt strøk.

Arvid Hammernes

Naboen kan betraktes som en gjenboer til tiltaket. Under befaringen 14. januar kunne kommunen konstatere at Hammernes er mindre berørt av tiltaket enn nabo Krogstadnes. Hammernes sitt hus ligger høyere opp i terrenget slik at tap av sjøutsikt anses som minimal. Heller ikke denne gjenboeren kan anses som vesentlig berørt på grunn av både den store avstanden og høydeforskjellen mellom sin bolig og boligbygget. Kommunen anser ikke gjenboer som vesentlig berørt av tiltaket.

Anders og Inger Lise Espnes

Sammen med bakenforliggende bebyggelse er Espnes sin tomt blant dem som ligger nærmest tiltaket. De har klaget både på tap av utsikt og skyggevirkningen fra bygget samt etablering av fyllingsfot som er mot deres eiendom.

I den grad Espnes er berørt av tiltaket har dette blitt grundig behandlet under den første klagebehandlingen 11. september 2014, vedlegg 12.

I utdrag fra klagebehandlingen er det gjort følgende vurderinger:

«Klagernes innsigelse knytter seg til høyden på bygget, herunder høydekoten og den innvirkning på solforholdene de mener dette har for deres eiendom.

Soldiagrammet fra Norgeshus anses å dokumentere at tilfredsstillende solforhold for klagerne blir ivaretatt, se vedlegg 6. Det er gode solforhold hele sommerhalvåret. Det forhold at bygget vil kaste skygger i dele av døgnet i vinterhalvåret anses som påregnelig.

Angående høydekoten fastsettes denne i praksis alltid under byggesaken, der det foretas en konkret vurdering av tiltakets beliggenhet i terrenget for så vidt angår byggets plassering og høyde. Bygget er planlagt helt på bakkenivå mot vest. Terrenget skråer naturlig nedover fra vest mot øst og da det er snakk om lett skrånende terreng er det etter administrasjonen vurdering nødvendig å planere og utfylle tomte enkelte plasser; i dette tilfelle mot øst, der det antas å være lagt på masse på det som utgjør 1/3 del av tomten. Administrasjonen vurderer at det ikke vil være naturlig å plassere bygget lavere i terrenget - på en lavere høydekote, da innkjøringen, parkeringsplassen og en meget stor del av bygget i så fall vil ligge under veiens nivå mot syd (og mest vestlig) retning.

Tiltaket medfører ikke tap av utsikt for klagerne som har utsikten sin sentrert mot øst (mot sjøen), hvor det naturlige uteareal i hovedsaken må formodes å være på klagerens tomt. Klagerne vurderes ut fra dette lite berørt av tiltaket.

Det som påpekes av klagerne i forhold til egen byggetillatelse og terrengfall på deres tomt kan ikke tillegges vekt i vurderingen. Klagerne har en annen tomt med annerledes, brattere fall og forskjeller i høydekoter enn det som gjelder for den aktuelle tomt, hvorfor forholdene etter administrasjonens oppfattelse er usammenhengende.»

Administrasjonen er fortsatt av den oppfatning av Espnes ikke er vesentlig berørt av tiltaket. Det blir en massiv vegg mot eiendommen og en fyllingsfot, dette er de største ulempene. Men tiltaket vil ikke forringe solforholdene i sommerhalvåret. I vinterhalvåret vil bygget kaste lengre skygger, men ikke mer enn det som må være påregnelig når man etablerer seg i et tettbebyggt strøk. Avstanden mellom bygningene er mer enn 25 meter og eiendommen vil bli lite berørt med hensyn til sol og skygge. Klagernes eiendom er heller ikke vesentlig berørt med tanke på utsikt, som klagerne fortrinnsvis har mot øst og sjøen. Tiltaket har heller ikke vinduer mot øst og det blir derfor ikke økt innsyn mot klagerne.

Samlet vurdering

Det er en utfordring å plassere et stort bygg blant allerede etablert bebyggelse. Det fremstår da som mer massivt og vanskeligere å akseptere/venne seg til enn for eksempel etablering av frittliggende eneboliger som gjerne gir litt mer åpenrom mellom byggene.

Forholdet til plan

Når det gjelder forholdet til plan er etableringen av seniorboliger helt i tråd med det overordnede planformålet. Frøya kommune hadde blitt oppfordret til å legge til rette for klargjøring av tomter for bygging av seniorboliger. Det har som en konsekvens av dette blitt foretatt en reguleringsendring av område B5, vedlegg 11. Seniorboligene skulle bygges i et plan både med tanke på universell utforming og med hensyn til bakenforliggende bebyggelse:

«Område B5 ligger strategisk til med kort gangadkomst til Sistranda sentrum med alle servicefunksjoner. Seniorboliger forutsetter boliger lagt til rette for universell utforming på ett plan. En endring av bestemmelsen som fastlegger dette vil også være gunstig for bakenforliggende bebyggelse ved at det krevet redusert byggehøyde. Området ligger også i umiddelbart tilknytning til planlagte omsorgsboliger med den service som følger med disse.»

- utdrag fra saksfremlegg vedr. reguleringsendring.

Det stilles i lovgivningen ikke krav om universell utforming i boliger men det stilles krav om tilgjengelighet for enkelte boliger og boenheter. Det er krav om tilgjengelig boenhet dersom boenheten er i bygning med krav om heis, eller dersom alle hovedfunksjonene ligger på inngangsplanet. Hovedfunksjoner er stue, kjøkken, soverom og bad/toalett. §12-2 i TEK10 angir krav om tilgjengelig boenhet.

Omsøkte tiltaket oppfyller kravene til tilgjengelighet. Dette gjelder også selv om tiltaket er i to plan. Samme forhold gjør seg gjeldende for omsorgsboligene som er bygget i to etasjer på tomte like overfor omsøkte tiltak, der det ble gitt dispensasjon for en mønehøyde på 840 cm. Omsorgsboligene ligger på høydekote 28,5 i lengst østlig retning, det vil si på samme høydekote som omsøkte tiltak.

Omsøkte bygg over planert terreng avviker derfor heller ikke vesentlig mht. volum, etasjeantall og høyder sett i forhold til omkringliggende bebyggelse, her tenkes det på omsorgsboligene samt internatet som også er høyere enn omsøkte tiltak. Dessuten er det generelt lagt opp til at det er ønskelig med en fortetting av sentrumsnære områder.

Vedrørende anlagte høydekote på 28,5 så vurderer vi det slik at det ikke vil være naturlig å plassere bygget på en lavere høydekote med bakgrunn i veiens nivå og planlagte innkjøring til tiltaksområde. Det kan nevnes at kommunen som altoverveiende hovedregel i tidligere gitte igangsettingstillatelser i området har tatt utgangspunkt i veiens nivå ved fastsetting av kotehøyde på ferdigstøpt gulv.

Fordels/ulempevurdering

Vurdering av fordeler og ulemper samt hensynet til overordnet plan går litt over i hverandre i og med at planen også skal ta hensyn til bakenforliggende bebyggelse.

Fordelene ved å tildele dispensasjon er at man får et sentrumsnært boligbygg for eldre, samt at servicefunksjoner og omsorgstjenester kan deles med de nærliggende omsorgsboliger på motsatt side av veien. Endelig ser vi det som en fordel at bygget oppfyller krav om tilgjengelighet og universell utforming.

Ulempene sees å være i forhold til de nærmeste naboene som taper utsikt/sol. Bygget kan oppleves som massivt da det er et toetasjes stort, sammenhengende boligbygg.

Fordelene med å lage et kompakt boligbygg i to plan er at fotavtrykket blir mindre enn ved for eksempel etablering av et stort boligbygg på et plan som nødvendigvis ville blitt plassert tettere på tomtene til de nærmeste naboene.

I og med at den største ulempen er i forhold til de nærmeste naboene, - altså Storheia borettslag (1. og 2. etasje), Bartsch og Johansen samt Espnes - at kommunen vurderer det slik at denne ulempen i omtrent samme grad ville vært tilstede dersom man bygde i et plan med full mønehøyde på 500 cm. Kommunen er derfor av den oppfatning at fordelene ved å gi dispensasjon samlet sett er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Det må derfor foreligge en overvekt av fordeler ved tildele dispensasjon. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven, forskriftene til loven eller fra plan, skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. I den konkrete vurderingen skal det også legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål.

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 må begge vilkårene være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Kommunen har **ikke** anledning til å gi dispensasjon dersom disse to vilkårene ikke er oppfylt.

Med bakgrunn i våre vurderinger finner kommunen å kunne gi dispensasjon til omsøkte tiltak. Dette begrunnes med at hensynene bak ikke blir vesentlig tilsidesatt i og med at det blir oppført seniorboliger som oppfyller kravene om tilgjengelighet i sentrumsnært område. Hensynet til bakenforliggende bebyggelse er forsøkt ivaretatt med et mer kompakt bygg med mer åpenhet mellom nytt tiltak og etablert bebyggelse. Samlet sett ser vi derfor også at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn de ulempene som de berørte naboer vil ha med oppføring av omsøkte boligbygg.

Vedtaket fattes i medhold av § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette overordnet plan i vesentlig grad. Det vurderes også at fordelene ved å gi dispensasjon klart overstiger ulempene.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
22.01.2015	14/654	3/15
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Andreas Kvingedal	GNR 41/17	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
3/15	Hovedutvalg for forvaltning	22.01.2015

GNR 41 BNR 17 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANEN OG STRANDSONELOVGIVNINGEN FOR FRADELING OG OPPFØRING AV LAGERHALL

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra PBL 1-8 til fradeling og oppføring av lagerbygg, som omsøkt, på eiendommen 41/17.
2. Det forutsettes at parsellen sikres nødvendig tinglyst atkomstrett.
3. Det forutsettes også at det avsettes et areal med mulighet for opparbeiding av adkomst til sjøhus/naustområdet nordøst for tomten.
4. Forutsetningene gitt av statens vegvesen for utvidet bruk av avkjørsel og dispensasjon fra byggegrense skal oppfylles.
5. Vedtaket fattes i samsvar med PBL § 19-2 og begrunnes med at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene og at hensynene bak kommuneplanens arealdel ikke blir vesentlig tilsidesatt.
6. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år fra vedtaks dato, faller dispensasjonen bort.

Vedlegg:

1. Søknad med vedlegg, mottatt 28.05.2014
2. Tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel og dispensasjon fra byggegrense fra statens vegvesen, datert 03.06.2014
3. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 07.08.2014
4. Merknader til nabovarsel fra Åse Havdal, datert 04.06.2014
5. Tilsvare på nabomerknader, mottatt 18.08.2014
6. Detaljert situasjonsplan, datert 21.10.2014
7. Endring av tillatelse fra statens vegvesen, datert 13.10.2014

Saksopplysninger:

Ny behandling av dispensasjonssøknaden til Petra og Olaf Wiesner, som søker om å få fradelt en parsell og oppføre et lagerbygg i forbindelse med sitt byggefirma på eiendommen 41/66 på Aune. Forrige vedtak ble opphevet av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag etter klagebehandling. Det ble pekt på saksbehandlingsfeil ved kommunens vedtak.

Det omsøkte tiltaket ligger i kommuneplanens arealdel i et område avsatt til LNF. Tiltaket ligger også innenfor 100-metersbeltet og en eventuell dispensasjon må gis fra både PBL § 1-8 og fra kommuneplanens arealdel.

Vurdering:

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

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

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

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

Strandsonebestemmelsen sier at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved utbygging i strandsonen. Naturmiljøbegrepet omfatter også biologisk mangfold.

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

Søkerne begrunner sin søknad med at de har behov for større lagerplass da de importerer byggematerialer fra Tyskland. De bor på nabotomten og ønsker å ha denne lagerhallen i nærheten. De er avhengig av en slik lagerhall for at materialet skal kunne stå tørt.

Nabovarsel vurderes å være tilstrekkelig utsendt.

Høringer

Åse Havdal og Hans Enoksen: Kommer med merknader til nabovarselet. De motsetter seg tiltaket da det er 80-sone på fylkesveien på stedet og at det er meget trafikkfarlig med lasting og avlasting på det angitte areal. Gårdsveien er en privat vei som er bygd av eierne av 41/18 og 41/16 og er ikke godkjent til industritrafikk.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag: Fraråder at det blir gitt tillatelse til omsøkte tiltak. Dette på bakgrunn av at det ligger i 100-metersbeltet og at slike saker skal håndheves strengt. Fylkesmannen påpeker også at det er uheldig å samlokalisere bolig og næring og at det kan føre til problemer med støy og trafiksikkerhet.

Statens vegvesen: Det har blitt søkt om dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand og utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesveg 438. De har gitt dispensasjon til dette med visse forutsetninger i forhold til utformingen av avkjørselen. I ettertid ble det søkt om endret dispensasjon fra byggegrensen til vei. Statens vegvesen gav da tillatelse til oppføring av lagerbygg inntil 10.5 meters avstand fra Fv. 438. Avkjørselen ble også tillatt utvidet noe og det ble forutsatt at det ble avsatt nok areal på fradelt tomt for å snu kjøretøy, uten at de trenger å rygge ut på fylkesvei.

Etter nabomerknaden og uttalelsen fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ble tiltakshaverne bedt om å komme med tilsvar på dette. De påpeker at det er snakk om en lagerhall på 12 x 10 meter som vil være som en større garasje. Poenget er at materialet skal stå tørt og det vil ikke komme mer enn 8 lastebiler i året med material. Tiltaket vil ikke forstyrre trafikken og det ikke vil føre til mye støy. Tomten som ønskes fradelt er veldig dårlig vedlikeholdt og de ønsker å pleie den å få til et fint område rundt lagerhallen. Lagerhallen ønskes satt opp i nærhet til garasjen tilhørende bolighuset.

Det er i utgangspunktet uheldig å gi dispensasjon til oppføring av næringsbygg i tilknytning til boligbebyggelse. Det er også uheldig å gi dispensasjon til oppføring av lagerbygg så nært sjøen og i et LNF-område. Likevel ser ikke administrasjonen på saken som ukurant da det er planlagt et naustområde i forkant av tiltaket. Lagerbygget vil ligge nært veien og det er ikke til hinder for friluftsliv. Det er ikke snakk om at tiltaket vil føre til vesentlig mer støy eller industripreg. Det er få alternativer til plassering av lagerbygget. Frøya kommune er positiv til at det drives med næringsvirksomhet og ser på dette som en fordel ved å gi dispensasjon. Tiltakshaverne beskriver også at de ønsker å pleie tomten etter at lagerhallen er bygd. Dette er fordeler som taler for at det gis dispensasjon. Området er avsatt til LNF, men det egner seg lite som landbruksareal. Det er heller ikke et område som er egnet til friluftsliv og området er ikke viktig i forhold til natur og miljø. Med dette vurderer administrasjonen det slik at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak kommuneplanen. I og med at det er planlagt et naustområde nærmere sjøen, samt at det avsettes areal mellom tomten og sjøen som ikke fradeles, så mener administrasjonen at en fradeling og oppføring av lagerhall ikke vil privatisere strandsonen i særlig grad. Det vil fortsatt være avsatt arealer til LNF både på nordsiden og østsiden av tomten.

På bakgrunn av ovenstående tilråd administrasjonen at søker gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra PBL 1-8 til fradeling og oppføring av lagerbygg, som omsøkt, på eiendommen 41/17. Det forutsettes at parsellen sikres nødvendig tinglyst atkomstrett.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
22.01.2015	15/23	4/15
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Jogeir Mikalsen	PLAN 29/1	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
4/15	Hovedutvalg for forvaltning	22.01.2015

GNR 29 BNR 1 - FORESPØRSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLAN

Forslag til vedtak:

1. På grunnlag av størrelsen og beliggenheten til planen avslås forespørselen om oppstart av ny reguleringsplan for gnr 29, bnr 1.
2. Det foreslås at planen tas inn som innspill ved rullering av kommuneplanens arealdel.
3. Vedtaket fattes med begrunnelse i at Frøya kommune vil ha en helhetlig vurdering av satsningsområder for boligutbygging i kommunen og dermed ikke vil tillate trinnvis planlegging av større boligfelt.

Vedlegg:

1. Forespørsel om oppstart av reguleringsplan, datert 09.01.2015
2. Oversiktskart i målestokk 1:6000
3. Flyfoto

Saksopplysninger:

Kystplan AS er engasjert av firmaet Korinor AS for å bistå med en forespørsel om regulering av eiendommen 29/1. Det ble gjennomført et møte med Korinor og Kystplan der det ble bedt om en skriftlig redegjørelse av prosjektet. Som et utgangspunkt ba administrasjonen om at saken enten ble tatt inn under rullering av kommuneplanen eller lagt frem for politisk behandling i forkant av oppstart. Før en politisk behandling ble det bedt om utfyllende dokumentasjon om planen.

Det er nå kommet inn en redegjørelse der det beskrives en større utbygging av eiendommen 29/1.

Området:

Området er i sin helhet avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel og grenser i vest mot utmark og Storklingertjønna. Litlklingertjønna ligger innenfor området. I øst grenser eiendommen mot spredt bebyggelse. I nord og sør mot utmark. Den sørlige delen av eiendommen inneholder noe landbruksareal. I tjønnene er det registrert ål, som har status som kritisk truet. Det er også registrert et kulturminne like nord for området.

Eiendommen ligger i en fordypning og vil få utsikt mot et vann og ikke mot sjøen som er det vanligste på Frøya.

Området er tenkt utnyttet til boligformål sammen med flerkulturell barnehage og en eller annen form for forsamlingshus som kan fungere som et "sentrum" og et samlingspunkt.

Boliger:

Det er tenkt ca. 100 boenheter, hvorav 80 - 90 av disse vil være i konsentrert form. Det ønskes å skape et bomiljø med fellesrom slik at nyinnflyttede fort kommer i kontakt med andre beboere i området og der igjennom finner seg til rette i det nye boligfeltet. Boligene er tenkt oppført som tett-lav bebyggelse med høy utnyttelse, slik at boligene prismessig er tilpasset både førstegangskjøpere og kjøpere med begrenset egenkapital.

Barnehage:

Korinor har i samarbeid med en av Norges største private barnehageaktører, Læringsverkstedet, startet en prosess med utvikling av en modell for flerkulturell barnehage. Læringsverkstedet har lang erfaring med ulike modeller for drift av barnehage og har sagt seg villig til å bidra med utvikling av modell uten at det er forutsatt at de skal få drifte den aktuelle barnehagen.

Omsorgsboliger:

Dersom det er interesse fra kommunen sin side, ønsker man å tilrettelegge en del av området for omsorgsboliger.

Infrastruktur

Det jobbes nå med å skaffe adkomst til parsellen. Dette arbeidet vil fortsette parallelt med denne søknaden. En ønsker videre å koble seg til det kommunale vannverk. Avløp fra området løses under planprosessen.

Vurdering:

Administrasjonens vurdering:

Redegjørelsen for planen beskriver en større utbygging på et konsentrert område. Det er noen ulemper med plasseringen av planområdet. For det første er området avsatt til LNF i kommuneplanen og i og med at planen er såpass stor så kan det hende at det blir krav om konsekvensutredning. Dette taler for at planen bør tas inn gjennom en rullering av kommuneplanen hvis det blir aktuelt med utbygging i dette området.

Det nevnes at det jobbes med veirett og det kan hende at dette blir en begrensning for planen, men som nevnt av forslagstillere så vil denne prosessen gå fortløpende med planarbeidet.

Foreslått utbygning vil generere en betydelig trafikkøkning fra fylkesveien og inn til området, men også på fylkesveien. Det er per i dag ingen gang og sykkelvei fra Dyrvik og bort til avkjørselen til planområdet. Denne strekningen er ca. 1-1,5 km og gang- og sykkelveien bør være ferdigstilt før det tillates utbygging av boliger.

Planen er stor og om behovet for en utbygging i denne størrelsesorden er til stede er usikkert. Administrasjonen vil derfor foreslå at planen vurderes på nytt i forbindelse med rullering av kommuneplanen for å få en best mulig vurdering av satsningsområdene for boligbygging på Frøya.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
22.01.2015	14/1239	5/15
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Jogeir Mikalsen	GNR 41/16	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
5/15	Hovedutvalg for forvaltning	22.01.2015

DISPENSASJON FRADELING AV TILLEGGSAREAL GNR 41 BNR 16

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra PBL 1-8 og kommuneplanens arealdel til fradeling av tilleggsareal fra eiendommen gnr 41, bnr 16 for salg til gnr. 41, bnr 46, som omsøkt.
2. Det forutsettes at det nye arealet slås sammen med gnr. 41, bnr 46.
3. Dispensasjonen er gitt i medhold av PBL § 19-2 og begrunnes med at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene og at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak plan vesentlig.
4. Hvis tiltaket ikke er iverksatt innen 3 år fra vedtaksdato så faller dispensasjonen bort.

Vedlegg:

1. Søknad om deling og rekvisisjon, mottatt 03.10.2014
2. Dispensasjonssøknad, mottatt 20.10.2014
3. Nabomerknad fra Olaf og Petra Wiesner, datert 14.10.2014
4. Utsnitt kommuneplan i målestokk 1:1000

Saksopplysninger:

Hans Enoksen søker på vegne av Åse Havdal om dispensasjon for fradeling av tilleggsareal til eiendommen 41/46. Dette begrunnes med å få areal til parkering og uteareal til sokkelleilighet og for at eiendommen skal ha litt areal til naboeiendommen.

Det er kommet inn merknad til nabovarsel fra eier av 41/66 – Olaf og Petra Wiesner. De godtar ikke nabovarselet og mener det ikke er godt nok forklart slik at de ikke skjønner hvorfor det skal foretas en fradeling.

Vurdering:

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

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

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

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

Strandsonebestemmelsen sier at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved utbygging i strandsonen. Naturmiljøbegrepet omfatter også biologisk mangfold.

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

Det omsøkte tiltaket er en fradeling av tilleggsareal til bolig. Boligen ligger i LNF og innenfor 100-metersonen til sjø. Det er flere boliger i området og det er etablert sjøhus og flytebrygge i strandsonen. Tiltaket privatiserer derfor ikke strandsonen ytterligere.

Ettersom det er tiltak nærmere sjø og fradelingen skjer fra et LNF område som ikke berører landbruk så vil saken ikke bli sendt over til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for uttalelse, jf. Dispensasjonsveileder utarbeidet av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag Fylkeskommune.

Det er kommet inn en nabomerknad fra Olaf og Petra Wiesner, eiere av 41/66 som sier at de ikke skjønner hvordan tomten skal benyttes og at de ikke godtar nabovarselet. Kommunen er av den oppfatning at en fradeling av tomt i denne grad ikke trenger å forklares nærmere enn det som er gjort. Det er snakk om to mindre arealer på henholdsvis sør og øst siden av dagens eiendom som ikke vil berøre Olaf og Petra Wiesners eiendommen 41/66. Merknaden vurderes derfor å ikke ha innvirkning på dispensasjonsvedtaket

Administrasjonen ser fordeler med å tillate tilleggsareal til tomten. Det vil gagne eiendommen og det vil også fjerne en unyttbar trekant fra 41/16 som nå vil overføres til 41/46.

Administrasjonen tilrår at det blir gitt dispensasjon fra strandsonebestemmelsen PBL § 1-8 og fra kommuneplanens arealdel til å fradele tilleggsareal til 41/16. Vedtaket fattes i medhold av PBL § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak strandsoneavgivningen og plan.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
22.01.2015	14/1403	6/15
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Jogeir Mikalsen	GNR 28/9	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
6/15	Hovedutvalg for forvaltning	22.01.2015

GNR 28 BNR 9 DISPENSASJONSSØKNAD FRADELING OG OPPFØRING AV BOLIG OG VEI PÅ GNR 28, BNR 9

Forslag til vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon fra strandsonbestemmelsene og fra kommuneplanens arealdel til fradeling og oppføring av bolig samt å etablere vei frem til omsøkt tomt på eiendommen 28/9.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynene bak plan og strandsonelovgivningen – PBL 1-8 og at ulempene ved å tillate dispensasjon er klart større enn fordelene.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 29.10.2014
2. Utsnitt kommuneplan og reguleringsplan med ca. plassering av vei og tomt i målestokk 1:1200
3. Flyfoto

Saksopplysninger:

Eskil Bekken søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra strandsoneparagrafen for fradeling og oppføring av bolig med vei til en parsell på eiendom 28/9, som eies av Harald Martin Støen. Søknad viser til fradeling fra 28/62 men dette er ikke mulig og skissen viser at ny tomt er tenkt på 28/9. Adkomst er tenkt via eksisterende avkjørsel ved 28/62 og 28/57 og skal så følge en gammel kjerreveg fram til omsøkt tomt.

Vurdering:

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

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

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

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

Strandsonebestemmelsen sier at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved utbygging i strandsonen. Naturmiljøbegrepet omfatter også biologisk mangfold.

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

Det omsøkte tiltaket gjelder fradeling og oppføring av bolig i et LNF-område innenfor 100-metersonen. Det er etablert et naustområde nærmere sjøen som per dags dato er utbygd med 2 sjøhus. Det søkes også om en vei fra avkjørsel ved 28/62, denne skal følge en gammel kjerreveg.

Søknaden begrunnes med at tiltaket vil fungere som en fortetning av området samt at tiltaket vil ligge i bakkant av området for naust. Tiltaket vil videre ikke berøre turområder eller stenge for ferdsel. Boligen er tenkt bygd med flatt tak og makshøyde på 3,20 meter for å «gå mest mulig i pakt med naturen». Det skal også tas hensyn slik at tomt gjør minimale inngrep da det ikke trengs sprengning for å bygge huset.

Administrasjonens vurdering

Administrasjonen registrerer at nevnt kjerreveg ikke kan sees på flyfoto og dermed ikke kan brukes som veigrunnlag. Det vil derfor påpekes at det må bygges en helt ny vei frem til tomten, noe som også vil bli et omfattende inngrep. Et anslag på veilengde gir ca. 170 meter med ny vei. I tillegg er det laget en ny avkjørsel gjennom reguleringsplanen for gang og sykkelveien i området. Denne avkjørselen er tenkt lengre vest som en felles avkjørsel til alle eiendommene. Ny avkjørsel, som planlagt i reguleringsplan, er ikke utbygd.

Selv om huset er tenkt bygd for å «gå mest mulig i pakt med naturen» så tilsidesettes hensynet bak plan og det vil skape en sterk presedensvirkning for området. Avstanden fra husene 28/57 og 28/62 er relativ lang og med nyetablering av vei så blir dette et omfattende inngrep i både LNF-området og i strandsonen.

Administrasjonen tilrår på bakgrunn av ovenstående at det ikke blir gitt dispensasjon fra strandsonebestemmelsene og fra kommuneplanens arealdel til fradeling og oppføring av bolig samt å etablere vei frem til tomten på eiendommen 28/9. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynene bak plan og strandsone Lovgivingen – PBL 1-8.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
22.01.2015	13/1428	7/15
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Otto Falkenberg	GNR 41/46	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
7/15	Hovedutvalg for forvaltning	22.01.2015

GNR 41 BNR 46 BYGGESAK OPPDELING AV BOENHET I LNF OMRÅDE

Forslag til vedtak:

Hjemmelshaver til gnr 41 bnr 46 gis dispensasjon fra bestemmelse om LNF område og Plan- og bygningslovens § 1-8 til oppdeling av bolig ved at boligens underetasje skilles ut som egen boenhet. Bygningsmyndighetens krav til brannsikkerhet og teknisk utførelse må etterkommes.

Vedlegg:

Kartutsnitt som viser lokalisering av gnr 41 bnr 46.
Redegjørelse/søknad om dispensasjon

Saksopplysninger:

Tiltakshaver har søkt om oppdeling av boenhet på gnr 41 bnr 46. Oppdelingen innebærer at underetasjen i enebolig skilles ut som egen boenhet. Eiendommen ligger i LNF område i kommuneplanen der tiltak ikke er tillatt uten at det har tilknytning til stedbunden næring. Dette innebærer at etablering av ny boenhet er i strid med formålet.

Eiendommen ligger også 100 meters beltet fra sjøen og tiltak kan derfor være i strid med Plan- og bygningslovens § 1-8 som ikke tillater andre tiltak enn fasadeendringer i 100 meters beltet.

Boligen der tiltaket omsøkes er enebolig med sokkeletasje der sokkeletasjen tidligere var en del av hovedleiligheten. Det er tidligere er gitt byggetillatelse til tilbygg til underetasjen med utvidelse av boarealet.

Søknad om dispensasjon er nabovarslet. Det har ikke kommet merknader.

Vurdering:

Søknaden innebærer ingen bygningsmessig utvidelse og ingen endring av adkomst, vann- og avløpsforhold. Tiltaket berører ikke beitemark, dyrka eller dyrkbar mark. Tiltaket innebærer ingen endring mht. allmennhetens tilgang til sjøen. Utenfor, men inntil tiltakshavers eiendom er det privat vei ned til flytebryggeanlegg.

Søker har ikke begrunnet søknaden på annen måte enn å vise til at hans foreldre ønsker å flytte tilbake, og at inntil det skjer vil den nye boenheten bli utleid.

Da tiltaket ikke innbærer noen bygningsmessig utvidelse, men bare en utvidet personbelastning i boligen anser vi at tiltaket ikke tilsidesetter verken hensynet til LNF bestemmelsen eller Plan- og bygningslovens § 1-8 i særlig grad. Saken er oversendt Fylkesmannen til forhåndsuttalelse.

Fylkesmannen har svart i e-post 19.12.2014: *Fylkesmannen og fylkeskommunen kan ikke se at våre interesser berøres i en slik type sak, og tar derfor oversendelsen til orientering.*

Det foreslås derfor at det gis dispensasjon til oppdeling av boenhet som omsøkt.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
22.01.2015	14/1592	8/15
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Siv-Tove Skarshaug		

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
8/15	Hovedutvalg for forvaltning	22.01.2015

RAPPORT VEDR UTFØRTE SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER

Forslag til vedtak:

Rapporter fra Nordfjeldske kontroll datert 02.12.14 tas til orientering.

Vedlegg:

11 Rapporter datert 20/11, 12/11, 15/11, 16/11, 17/11.

Saksopplysninger:

Vedlagt finnes 11 rapporter fra Nordenfjeldske Kontroll der de har utført salgs, skjenke og røykekontroller i Frøya kommune på følgende datoer og steder: 12/11 ved Coop marked Dyrøy, 15/11 ved Coop ekstra Sistranda, Rema 1000, Kiwi, Mona Lisa, Nye bryggen Utested. 16/11 ved Hotell Frøya, 17/11 ved Terna pub, 20/11 ved Coop Hamarvik og Coop marked Nordskag.

Alvorlige brudd på alkoholoven, så som salg/sjenking til mindreårige eller salg/sjenking til åpenbart påvirkede personer er ikke avdekket/observert. Salgs og sjenketider er overholdt.

Ved to av stedene var ikke styrer/stedfortreder til stede, men det er ikke et brudd i følge §1.7c.3 krav til styrer/stedfortreder.

Vurdering:

Det er ved kontroll av salgs og sjenkesteder i Frøya kommune ikke oppdaget alvorlige brudd på alkoholoven, så som salg/sjenking til mindreårige eller salg/sjenking til åpenbart påvirkede personer hos noen av salgs/sjenkestedene. Salgs og sjenketider er også overholdt.

Rapporten fra Nordenfjeldske kontroll tas derfor til orientering.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
22.01.2015	14/1527	9/15
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Janne Andersen		

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
9/15	Hovedutvalg for forvaltning	22.01.2015

MØTEPLAN 1. HALVÅR 2015 - HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING

Forslag til vedtak:

Frøya kommune vedtar flg. møteplan for hovedutvalg for forvaltning 1. halvår 2015

Utvalg	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni
HFF	22.01.	19.02.	19.03.	23.04.	21.05.	11.06 og 25.06.

Hovedutvalg for forvaltning holdes på Torsdager med møtestart kl. 09.00

*) Ved behandling av spesielle tema kan tidspunkt for møtestart bli justert.

*) Avvik fra Frøya Herredshus som møtested vil fremgå av innkalling og kunngjøres særskilt.

Vedlegg:

Ingen.

Saksopplysninger:

Det er vinterferie på skolene i uke 8. Påsken kommer i uke 14.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
22.01.2015	15/64	10/15
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Janne Andersen		

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
10/15	Hovedutvalg for forvaltning	22.01.2015

ORIENTERING/SPØRRERUNDE

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Janne Andersen
Arkivsaksnr.: 15/63

Arkiv:

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 04.12.14

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 04.12.14 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 04.12.14.

FRØYA KOMMUNE

MØTEPROTOKOLL

Hovedutvalg for forvaltning:			
Møtested: Kommunestyresalen, Frøya herredshus	Møtedato: 04.12.2014	Møtetid: 09.00 – 11.20	Av utvalgets medlemmer møtte 7 av 7
Fra og med sak:	128/14		
Til og med sak:	142/14		

Faste representanter i Hovedutvalg for forvaltning i perioden 2011 - 2015

<u>Ap, H:</u> Heidi Glørstad Nielsen, leder Frode Reppe, nestleder Gunn Heidi Hallaren Pål Terje Bekken	<u>Frp, Venstre og Sp:</u> Elinor Holm Aleksander Søreng Lillian Holm
--	---

Faste representanter med forfall:

<u>Ap, H:</u> Frode Reppe, nestleder	<u>Frp, Venstre og Sp:</u> Elinor Holm Lillian Holm
---	--

Vararepresentanter som møtte:

<u>Ap, H:</u> Tore Myrseth	<u>Frp, Venstre og Sp:</u> Jorunn Skarsvåg Olaf Reppe
--------------------------------------	--

Merknader:

1. Innkalling til møte med saksliste ble enstemmig godkjent.
2. Påtroppende teknisk sjef til stede og ga en kort orientering om seg selv.
3. Repr. Olav Reppe stiller spørsmål om hvorfor sak 129/14 er på sakslisten. Rådmann forklarer hvorfor hun har valgt å ta opp saken grunnet grønn konsesjon.
4. Sak 129/14 ble trekt under godkjenning av sakslisten.

Underskrift:

Heidi Glørstad Nielsen
Leder

Aleksander Søreng
Protokollunderskriver

Janne Andersen
Sekretær

HOVEDUTSKRIFT

Utvalg : Hovedutvalg for forvaltning

Møtedato: 04.12.2014

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
128/14	14/1541 GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 20.11.14
129/14	14/762 NY BEHANDLING: SALMAR FARMING AS - SØKNAD OM NY LOKALITET SALATSKJÆRA
130/14	13/1356 HØRING - REGIONAL VANNFORVALTNINGSPLAN FOR VANNREGION TRØNDELAG
131/14	14/1517 ENDRE VEIFORBYGNING I VEISFJORDEN FOR Å GI FRI VANDRINGSVEI FOR SJØØRRET
132/14	14/109 ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV UTTIAN GNR. 26, BNR. 2 - SLUTTBEHANDLING
133/14	12/103 REGULERINGSPLAN FOR BOLIGER, NAUST OG SMÅBÅTHAVN PÅ SETRA OG STRØMSHOLMEN
134/14	14/654 GNR 41 BNR 17 KLAGE PÅ VEDTAK - LAGERHALL
135/14	14/1142 GNR 8 BNR 27 SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV TILLEGGSSAREAL
136/14	14/1162 GNR 21 BNR 41 SØKNAD OM DISPENSASJON TIL FRADELING OG OPPFØRING AV BOLIG VED BEINSKARDET BOLIGFELT
137/14	14/1169 GNR 40 BNR 1 SØKNAD OM TILBYGG
138/14	14/1242 SERVERINGSBEVILLING
139/14	14/1499 HAVNE- OG FARVANNSUTVALGET FJERNES

140/14	14/1332 BUDSJETT 2015 OG ØKONOMIPLAN MED HANDLINGSPROGRAM 2015 - 2018
141/14	14/1543 ORIENTERINGER/SPØRRERUNDE
142/14	14/1565 GNR 8 BNR 166 DISPENSASJON TIL OPPFØRING AV LAGERHALL

128/14

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 20.11.14

Vedtak:

Protokoll fra møte 20.11.14 godkjennes som framlagt.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 20.11.14 godkjennes som framlagt.

129/14

NY BEHANDLING: SALMAR FARMING AS - SØKNAD OM NY LOKALITET SALATSKJÆRA

Vedtak:

Saken ble trekt under godkjenning av sakslisten.

Vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

Hovedutvalgets behandling i møte 04.12.14:

Repr. Aleksander Søreng ba om vurdering av sin habilitet da han er ansatt samt har aksjer i selskapet.

Repr. Søreng ble enstemmig kjent habil i sakens behandling.

Repr. Olaf Reppe ba om vurdering av sin habilitet da han har aksjer i selskapet.

Repr. Reppe ble enstemmig kjent habil til sakens behandling.

Frp v/Olaf Reppe fremmet følgende forslag til vedtak:

«Saken trekkes.»

Votering:

Frp forslag: Vedtatt med 4 mot 3 stemmer *avgitt fra Heidi G. Nielsen, Aleksander Søreng og Tore Myrseth.*

Rådmannens forslag: Falt med 4 mot 3 stemmer, *avgitt fra Heidi Glørstad Nielsen, Aleksander Søreng og Tore Myrseth.*

Forslag til vedtak:

Med bakgrunn i uklarheter omkring saksfremlegget og innstilling som ble behandlet i hovedutvalget 23.10.2014 tas saken opp til ny behandling.

Frøya kommune tilrår at SalMar Farming AS får tillatelse til etablering av nytt anlegg på lokaliteten Salatskjæra.

Tilrådommen blir gitt på betingelse av lokaliteten drives med grønn konsesjon.

Videre anbefales det at lokaliteten har systematisk oppfølging for å se på virkningen av å ha en grønn konsesjon.

Med bakgrunn i uklarheter omkring saksfremlegget og innstilling som ble behandlet i hovedutvalget 23.10.2014 tas saken opp til ny behandling.

Frøya kommune tilrår at SalMar Farming AS får tillatelse til etablering av nytt anlegg på lokaliteten Salatskjæra. Tilrådommen blir gitt på betingelse av lokaliteten drives med grønn konsesjon.

Videre anbefales det at lokaliteten har systematisk oppfølging for å se på virkningen av å ha en grønn konsesjon.

130/14

HØRING - REGIONAL VANNFORVALTNINGSPLAN FOR VANNREGION TRØNDELAGE

Vedtak:

1. Frøya kommune ønsker en mest mulig strømlinjeformet og forutsigbar forvaltning som ikke fører til dobbeltforvaltning opp mot for eksempel sektormyndigheter og Mattilsynet når det gjelder krav som stilles til for eksempel havbruksnæringen.
2. Frøya kommune ønsker også at det tas hensyn til næringslivet i kommunen og at deres konkurransekraft internasjonalt ikke påvirkes vesentlig av Vanndirektivet på bakgrunn av at andre land har annen klassifisering og gradering av vannkvalitet enn i Norge.
3. Frøya kommune ser positivt på arbeidet med å sikre en felles, bærekraftig bruk av vannressursene på tvers av sektormyndighetene, og ønsker å være en aktiv bidragsyter til at målene i vannforskriften nås.
4. Frøya kommune vil fremheve behovet for styrkede økonomiske ressurser fra statlig hold for å sikre implementeringen av direktivet i vannforvaltningen og gjennomføringen av aktuelle tiltak innenfor ulike sektorområder.
5. Miljøtiltak vurderes i kommunens økonomi- og handlingsplaner.

Enstemmig.

Hovedutvalgets behandling i møte 04.12.14:

Flg. omforente forslag til tillegg ble fremmet:

1. «Frøya kommune ønsker en mest mulig strømlinjeformet og forutsigbar forvaltning som ikke fører til dobbeltforvaltning opp mot for eksempel sektormyndigheter og Mattilsynet når det gjelder krav som stilles til for eksempel havbruksnæringen.
2. Frøya kommune ønsker også at det tas hensyn til næringslivet i kommunen og at deres konkurransekraft internasjonalt ikke påvirkes vesentlig av Vanndirektivet på bakgrunn av at andre land har annen klassifisering og gradering av vannkvalitet enn i Norge.»

Forslag til vedtak:

1. Frøya kommune ser positivt på arbeidet med å sikre en felles, bærekraftig bruk av vannressursene på tvers av sektormyndighetene, og ønsker å være en aktiv bidragsyter til at målene i vannforskriften nås.
2. Frøya kommune vil fremheve behovet for styrkede økonomiske ressurser fra statlig hold for å sikre implementeringen av direktivet i vannforvaltningen og gjennomføringen av aktuelle tiltak innenfor ulike sektorområder.
3. Miljøtiltak vurderes i kommunens økonomi- og handlingsplaner.

131/14

ENDRE VEIFORBYGNING I VEISFJORDEN FOR Å GI FRI VANDRINGSVEI FOR SJØØRRET

Vedtak:

Veifyllingen i Veisfjorden åpnes ved at det legges tilstrekkelig stor kulvert slik at sjøørreten gis fri vandringsvei til Blakstadvassdraget. Tiltaket innarbeides i budsjett for 2015.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Veifyllingen i Veisfjorden åpnes ved at det legges tilstrekkelig stor kulvert slik at sjøørreten gis fri vandringsvei til Blakstadvassdraget. Tiltaket innarbeides i budsjett for 2015.

132/14

ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV UTTIAN GNR. 26, BNR. 2 - SLUTTBEHANDLING

Hovedutvalgets innstilling til kommunestyret:

Frøya kommune vedtar å egengodkjenne endring av reguleringsplanen for del av Uttian Gnr. 26, Bnr. 2, med plankart datert 29.01.2014, bestemmelser datert 27.11.2014 og planbeskrivelse datert 28.11.2014. Vedtaket fattes i medhold til Plan- og bygningsloven § 12-12. Det forutsettes at det gjennomføres siktutbedring, evt. vurderes alternativ adkomst til Fv 451.

Enstemmig.

Hovedutvalgets behandling i møte 04.12.14:

Flg. omforente forslag til tillegg ble fremmet:

«Det forutsettes at det gjennomføres siktutbedring, evt. vurderes alternativ adkomst til Fv 451.»

Forslag til vedtak:

Frøya kommune vedtar å egengodkjenne endring av reguleringsplanen for del av Uttian Gnr. 26, Bnr. 2, med plankart datert 29.01.2014, bestemmelser datert 27.11.2014 og planbeskrivelse datert 28.11.2014. Vedtaket fattes i medhold til Plan- og bygningsloven § 12-12

133/14

REGULERINGSPLAN FOR BOLIGER, NAUST OG SMÅBÅTHAVN PÅ SETRA OG STRØMSHOLMEN

Hovedutvalgets innstilling til kommunestyret:

1. **Frøya kommune egengodkjenner reguleringsplanen for Setra og Strømsholmen med bestemmelser datert 16.05.2014, planbeskrivelse datert 22.05.2014 og plankart datert 21.05.2014 med forbehold om at planen rettes opp etter løsningsforslag for merknadene. Antal naust på 20 stk opprettholdes. Saken sendes over til fylkesmannen**
2. **Vedtaket fattes i medhold av PBL § 12-14.**

Enstemmig.

Hovedutvalgets behandling i møte 04.12.14:

Flg. omforente forslag til endring av pkt. 1 ble fremmet:

«Antal naust på 20 stk opprettholdes. Saken sendes over til fylkesmannen.»

Forslag til vedtak:

1. **Frøya kommune egengodkjenner reguleringsplanen for Setra og Strømsholmen med bestemmelser datert 16.05.2014, planbeskrivelse datert 22.05.2014 og plankart datert 21.05.2014 med forbehold om at planen rettes opp etter løsningsforslag for merknadene. Antall naust må også reduseres til 10.**
2. **Vedtaket fattes i medhold av PBL § 12-14.**

134/14

GNR 41 BNR 17 KLAGE PÅ VEDTAK - LAGERHALL

Vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Saken oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Enstemmig.

Hovedutvalgets behandling i møte 04.12.14:

Repr. Olaf Reppe ba om vurdering av sin habilitet da han er i slekt med en av de som har merknader.
Repr. Reppe ble enstemmig kjent habil i sakens behandling.

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Saken oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

135/14

GNR 8 BNR 27 SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV TILLEGGSAREAL

Vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra reguleringsplanen Flatval til å fradele tilleggsareal som omsøkt fra eiendommen gnr. 8, bnr. 27 for salg til eiendommen gnr. 8, bnr. 80.
2. Det forutsettes at det nye arealet slås sammen med gnr. 8, bnr. 80
3. Dispensasjonen er gitt i medhold av PBL § 19-2 og begrunnes med at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene og at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak plan vesentlig.
4. Hvis tiltaket ikke er iverksatt innen 3 år fra vedtaksdato faller dispensasjonen bort

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra reguleringsplanen Flatval til å fradele tilleggsareal som omsøkt fra eiendommen gnr. 8, bnr. 27 for salg til eiendommen gnr. 8, bnr. 80.
2. Det forutsettes at det nye arealet slås sammen med gnr. 8, bnr. 80
3. Dispensasjonen er gitt i medhold av PBL § 19-2 og begrunnes med at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene og at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak plan vesentlig.
4. Hvis tiltaket ikke er iverksatt innen 3 år fra vedtaksdato faller dispensasjonen bort

136/14

GNR 21 BNR 41 SØKNAD OM DISPENSASJON TIL FRADELING OG OPPFØRING AV BOLIG VED BEINSKARDET BOLIGFELT

Vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra kommunedelplanen for Sistranda til fradeling og oppføring av boligtomt på eiendommen gnr. 21, bnr. 41.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynet bak plan vesentlig.
3. Utbygger må gå i dialog med Frøya kommune angående vei vann og avløp.
4. Tomten skal ikke overstige 2 dekar.

Hovedutvalgets behandling i møte 04.12.14:

Frp/Sp fremmet flg. forslag til vedtak:

1. «Det gis dispensasjon fra kommunedelplanen for Sistranda til fradeling og oppføring av boligtomt på eiendommen gnr. 21, bnr. 41.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynet bak plan vesentlig.
3. Utbygger må gå i dialog med Frøya kommune angående vei vann og avløp.
4. Tomten skal ikke overstige 2 dekar.»

Votering:

Frp/Sps forslag til vedtak: Vedtatt med 4 mot 3 stemmer, *avgitt fra Pål Terje Bekken, Gunn Heidi Hallaren og Tore Myrseth.*

Rådmannens forslag til vedtak: Falt med 4 mot 3 stemmer, *avgitt fra Pål Terje Bekken, Gunn Heidi Hallaren og Tore Myrseth.*

Forslag til vedtak:

1. Det gis **ikke** dispensasjon fra kommunedelplanen for Sistranda til fradeling og oppføring av boligtomt som omsøkt på eiendommen gnr. 21, bnr. 41.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynet bak plan vesentlig.

137/14

GNR 40 BNR 1 SØKNAD OM TILBYGG

Vedtak:

Det gis tillatelse til tiltak for den gamle prestegården på Rottingen, gnr 40 bnr. 1, i samsvar med søknad. Tiltaket omfatter overbygg over 2 innganger og tilbygg ca. 20 m2 for vinterhage/lager. Fylkesantikvaren vil bli orientert om vedtaket.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Det gis tillatelse til tiltak for den gamle prestegården på Rottingen, gnr 40 bnr. 1, i samsvar med søknad. Tiltaket omfatter overbygg over 2 innganger og tilbygg ca. 20 m2 for vinterhage/lager. Fylkesantikvaren vil bli orientert om vedtaket.

138/14

SERVERINGSBEVILLING

Hovedutvalgets innstilling til kommunestyret:

Frøya Olje A/S ved daglig leder Anja-Irene Hammer Dahl og medeier Anders Espnes innvilges serveringsbevilling etter Lov om serveringsvirksomhet (serveringsloven), § 3.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Frøya Olje A/S ved daglig leder Anja-Irene Hammer Dahl og medeier Anders Espnes innvilges serveringsbevilling etter Lov om serveringsvirksomhet (serveringsloven), § 3.

139/14

HAVNE- OG FARVANNSUTVALGET FJERNES

Hovedutvalgets innstilling til kommunestyret:

Vedtak om å ha et Havne- og farvannsutvalg, vedtatt 25.08.2010, oppheves.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Vedtak om å ha et Havne- og farvannsutvalg, vedtatt 25.08.2010, oppheves.

140/14

BUDSJETT 2015 OG ØKONOMIPLAN MED HANDLINGSPROGRAM 2015 - 2018

Hovedutvalg for forvaltning sin utalelse til kommunestyret:

Endring på drift- følgende legges inn:

1 Folkevalgte:

1. Tapt arbeidsfortjeneste, politikk, kommunestyremøter beholdes.

2 Rammeområde rådmann:

- 1. Tidlig innsats med vekt på tjensteproduksjon på 1,5 mill kr.**
- 2. Opptapping læringer fra 6 til 9.**
- 3. Sommerjobb for ungdom med kr 300.000,-.**
- 4. Overføring til næringslivet med kr 275.000,- opprettholdes.**
- 5. Stillingen som næringskonsulent settes som vakant. Det forutsettes at stillingens funksjon ivaretas.**
- 6. Norskopplæring for arbeidsinnvandrere med kr 150.000,-.**
- 7. Frøyapakken beholdes og tilføres med kr 275.000,-.**

3 Rammeområde oppvekst:

- 1. Vikarbudsjett for virksomhetene økes til 1 mill kr.**
- 2. Virksomhetsleder for Nordskag oppvekstsenter ansettes så snart som mulig i 2015.**

4 Rammeområde for helse og velferd:

- 1. 1 årsverk til NAV interkommunale sosiale tjenester- gjeldsrådgiving og oppfølging vanskeligstilte.**
- 2. Skjærgårdssykepleier.**
- 3. Kompetanseutvikling innen pleie og omsorg med kr 200.000,-**
- 4. 40% stilling ved dagsentertilbud for hjemmeboende demente, jf stadsbudsjettet 2015.**
- 5. Fri egenandel trygghetsalarmer.**

5 Rammeområde tekniske tjenester:

- 1. Toalett fergeleier så lenge finansiering fra fylkeskommunen mangler.**

6 Rammeområde kultur og næring:

- 1. Tilskudd til grendalag økes med kr 100.000,-**

Ovennevnte tiltak legges inn årlig i planperioden.

Økte kostnader: 5.5 mill kr.

- 1. Tiltakene finansieres ved reduksjon i overføring til fond og effektiviseringstiltak, inkludert interkommunale tjenester. Rammeområdene oppvekst samt pleie og omsorg skjermes. Effektiviseringstiltakene legges fram for politisk behandling.**

Endring på investeringer-følgende legges inn:

1. Det bevilges inntil kr 100.000,- til kjøkkeninnredning i fellesstuene for omsorgsboligene i Beinskardet. Tiltaket finansieres ved reduksjon i overføring til fond.

Verbal del:

2. Et prosjekt for å sikre vekst og utvikling for Øyrekka prioriteres i hele planperioden.
3. En refusjonsordning for pendlere til og fra Øyrekka utredes.
4. Boligtiltak for mennesker med særskilte behov prioriteres.
5. Det legges en plan med tiltak over pc-behov i alle skoler.
6. Støtnadsordning til egenkapital og lån til fiskefartøy og fiskekvoter utredes.
7. Situasjonen rundt mobil og bredbåndsdekning utredes for å bedre forholdene.
8. En plan for nye næringsarealer utarbeides.

Vedtatt med 4 mot 3 stemmer,

Hovedutvalgets behandling i møte 04.12.14:

Venstre/Frp fremmet flg. forslag til uttalelse:

Endring på drift- følgende legges inn:

1 Folkevalgte:

2. Tapt arbeidsfortjeneste, politikk, kommunestyremøter beholdes.

2 Rammeområde rådmann:

8. Tidlig innsats med vekt på tjensteproduksjon på 1,5 mill kr.
9. Opptrapping læringer fra 6 til 9.
10. Sommerjobb for ungdom med kr 300.000,-.
11. Overføring til næringslivet med kr 275.000,- opprettholdes.
12. Stillingen som næringskonsulent settes som vakant. Det forutsettes at stillingens funksjon ivaretas.
13. Norskopplæring for arbeidsinnvandrere med kr 150.000,-.
14. Frøypakken beholdes og tilføres med kr 275.000,-.

3 Rammeområde oppvekst:

2. Vikarbudsjett for virksomhetene økes til 1 mill kr.
3. Virksomhetsleder for Nordskag oppvekstsenter ansettes så snart som mulig i 2015.

4 Rammeområde for helse og velferd:

6. 1 årsverk til NAV interkommunale sosiale tjenester- gjeldsrådgiving og oppfølging vanskeligstilte.
7. Skjærgårdssykepleier.
8. Kompetanseutvikling innen pleie og omsorg med kr 200.000,-
9. 40% stilling ved dagsentertilbud for hjemmeboende demente, jf stadsbudsjettet 2015.
10. Fri egenandel trykghetsalarmer.

5 Rammeområde tekniske tjenester:

2. Toalett fergeleier så lenge finansiering fra fylkeskommunen mangler.

6 Rammeområde kultur og næring:

9. Tilskudd til grendalag økes med kr 100.000,-

Ovennevnte tiltak legges inn årlig i planperioden.

Økte kostnader: 5.5 mill kr.

2. Tiltakene finansieres ved reduksjon i overføring til fond og effektiviseringstiltak, inkludert interkommunale tjenester. Rammeområdene oppvekst samt pleie og omsorg skjermes. Effektiviseringstiltakene legges fram for politisk behandling.

Endring på investeringer-følgende legges inn:

2. Det bevilges inntil kr 100.000,- til kjøkkeninnredning i fellesstuene for omsorgsboligene i Beinskardet. Tiltaket finansieres ved reduksjon i overføring til fond.

Verbal del:

10. Et prosjekt for å sikre vekst og utvikling for Øyrekka prioriteres i hele planperioden.
11. En refusjonsordning for pendlere til og fra Øyrekka utredes.
12. Boligtiltak for mennesker med særskilte behov prioriteres.
13. Det legges en plan med tiltak over pc-behov i alle skoler.
14. Støtnadsordning til egenkapital og lån til fiskefartøy og fiskekvoter utredes.
15. Situasjonen rundt mobil og bredbåndsdekning utredes for å bedre forholdene.
16. En plan for nye næringsarealer utarbeides.

Ap/H fremmet flg. forslag til uttalelse:

Hovedutvalget for forvaltning støtter formannskapetets innstilling til kommunestyret.

Voting:

- | | |
|----------------------------------|---|
| Frp/Sps forslag til uttalelse: | Vedtatt med 4 mot 3 stemmer, <i>avgitt fra Tore Myrseth, Pål Terje Bekken og Gunn Heidi Hallaren.</i> |
| Ap/H sitt forslag til uttalelse: | Falt med 4 mot 3 stemmer, <i>avgitt fra Tore Myrseth, Pål Terje Bekken og Gunn Heidi Hallaren.</i> |

Formannskapetets innstilling til kommunestyret:

- 1.1 Formannskapetets forslag til budsjett for 2015 vedtas slik det går fram av spesifisert driftsbudsjett og investeringsbudsjett og i handlingsplandokumentet med vedlegg. Første år i handlingsplanen vedtas som budsjett for 2015 for alle rammeområder.
- 1.2 Kommunestyret vedtar å ta opp lån i samsvar med formannskapetets forslag til investerings- og finansieringsplan for 2015. Rådmannen gis fullmakt til å avtale nærmere lånetidspunkt og lånevilkår og til å inngå de nødvendige låneavtaler. Fullmakten gjelder også refinansiering av lån innenfor tidligere vedtatt nedbetalingstid.
- 1.3 Kommunestyret vedtar å låne 30 millioner kroner i startlånsmidler til videre utlåning i 2015.
- 1.4 Kommunestyret slutter seg til rådmannens forslag til økonomiplan med handlingsprogram 2015 – 2018.
- 1.5 Rådmann gis fullmakt til å foreta tekniske opprettinger av budsjett med vedlegg der det er nødvendig.
- 1.6 Rådmann pålegges å oversende budsjett og økonomiplan med handlingsprogram til Fylkesmannen med tilhørende pålagte vedlegg.
- 1.7 Ytterligere effektiviseringstiltak, kostnadsreduksjoner og reduksjon av driftsutgifter må vurderes kontinuerlig i hele handlingsplanperioden.
- 1.8 Investeringsbudsjett
Foreslåtte investeringstiltak som foreløpig er lagt inn i økonomiplan for 2015 – 2018, fremstilles her som foreslått fra virksomhetene:



År	2015	2016	2017	2018
Sum investeringer fra nye tiltak	66 649 000	50 070 000	17 100 000	13 100 000
Sum bruk av driftsmidler	-4 529 800	-5 714 000	-2 320 000	-1 520 000
Sum lån	-62 119 200	-44 356 000	-14 780 000	-11 580 000
Sum renter og avdrag	760 648	3 568 966	5 156 641	5 738 230
Netto driftskonsekvenser	760 648	3 568 966	5 156 641	5 738 230

Valgte tiltak

Usorterte tiltak	88 332 000	61 150 000	18 180 000	14 180 000
Adresseprosjektet	220 000	220 000	0	0
Ajourhold kart (Geovekstprosjekt)	250 000	250 000	0	0
Asfaltering kommunale veier	0	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Automatisk ringeanlegg Sula kapell	147 000	0	0	0
Avløpsutbygging	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Brannvarslingsanlegg - kommunehuset	500 000	0	0	0
Bygging av vei Midtsian - Yttersian	0	0	3 000 000	0
Dyrøy boligfelt	2 000 000	0	0	0
Elevpcer	0	0	0	0
Erverv av grunn til Skarpneset næringsområde	0	0	0	0
Forprosjekt - Museum	200 000	0	0	0
Froan kapell - utsatt vedlikehold	100 000	0	0	0
Handikaptilpasning Hallaren kirke (innvendig og utvendig)	142 000	0	0	0
Hålahauan boligfelt	5 000 000	0	0	0
Infrastruktur - Blått kompetansesenter	1 000 000	0	0	0
Investeringer IKT	2 500 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Kombinert tankvogn brann/vannverk	0	0	1 000 000	0
Kummer, høydebasseng og ledningsnett	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000
Kvalitetsheving DEK	250 000	0	0	0
Liggekai Sistranda	1 000 000	21 500 000	0	0
Miljøgata - flytting av vannledning og kummer	2 000 000	0	0	0

Nordhammarvik gravplass		200 000	0	0	0
Ny brannbil - restfinansiering ihht. KST vedtak		750 000	0	0	0
Ny brannbil Nordskog - fremskutt enhet		1 000 000	0	0	0
Ny brannstasjon		0	0	0	0
Ny mindre traktor		500 000	0	0	0
Ny vannledning: Nordhammervika-Hamarvik-Skarpneset-Nordskog		10 000 000	10 000 000	0	0
Nye senger sykehjemmet		100 000	100 000	100 000	100 000
Nytt høydebasseng - Bergheia		6 000 000	6 000 000	0	0
Nytt høydebasseng - Bremnestuva		8 000 000	0	0	0
Oppgradering av sentrumsområde Sistranda		1 000 000	0	0	0
Opprydding kommunale avløpsledninger/overvannsproblemer		5 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
PC til ansatte (arbeidsredskap)		0	0	0	0
Parkeringsplass ved Titran kapell		250 000	0	0	0
Parkeringsplass ved Vågan gravplass		250 000	0	0	0
Planlegging universell utforming Titran og Sula kapell		0	0	0	0
Påkostninger kommunale bygg i henhold til vedlikeholdsplanen		4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Rammeplan avløp		500 000	0	0	0
Sak/arkivsystem		200 000	0	0	0
Sanering av avløp Mausund (Måøyholet)		2 000 000	0	0	0
Tilrettelegging - Trygdebolig på Hamarvik		300 000	0	0	0
Tilskudd brannutstyr - Bogøya		140 000	0	0	0
To smartboard Sistranda skole		0	0	0	0
Trafikksikkerhetstiltak		500 000	500 000	500 000	500 000
Utbedring av kommunale kaier		0	0	1 000 000	1 000 000
Utbedring tak Sletta kirke		150 000	0	0	0
Utbedringer av kaier i øyrekka - kommunal andel (restbevilgning)		2 000 000	0	0	0
Utbygging Beinskardet - byggetrinn 2		4 000 000	0	0	0
Tiltak som ikke er valgt i denne budsjettversjonen					

Usorterte tiltak					
Bygging av utleieboliger		5 000 000	0	0	0
Renter og avdrag		0	0	0	0
Utbygging helhetlig idrettspark inkl. flytting av		0	0	0	0

ballbinge					
Renter og avdrag		0	0	0	0

1.9 Skattevedtak 2015

Hjemmel for utskriving av eiendomsskatt er Eiendomsskatteloven § 2 og 3. I medhold av eiendomsskatteloven § 3 og 4 videreføres i 2015 utskriving av eiendomsskatt på verker og bruk samt anlegg i sjø. Eiendomsskattesatsen skal være på 7 promille.

1.10 Skatteøret fastsettes til høyeste sats. Skatteinngangen fastsettes for 2015 til kr. 132.573.000 i henhold til Regjeringens forslag til statsbudsjett og til KS sin prognosemodell. Nybygg og nyanlegg forutsettes finansiert i samsvar med oversikt og vurderinger i budsjett- og handlingsplandokumentet.

1.11 Formannskapetets forslag til budsjett og handlingsprogram legges ut på høring.

VERBAL DEL:

Rammeområde folkevalgte:

Kommunestyremøter avvikles fortsatt på dagtid for å ivareta småbarnsforeldre og representanter fra øyrekka.

Rammeområdet rådmann:

Etableringslån for yngre fiskere:

Rådmann bes fremme en sak hvor det legges kriterier/ betingelser for å hjelpe yngre fiskere til å komme i gang som yrkesfisker.

Kjøp av arkivartjenester tas ut. Overlappingen ytterligere 9 mnd inn i 2015 av to stillinger i OSK tilsier at oppgavene må kunne løses innenfor dagens bemanning.

Tidlig Innsats:

Midler til tidlig innsats legges inn for 2015 og i langtidsperioden. Det presiseres at midlene skal brukes i direkte tjenesteproduksjon slik at tilbudet styrkes på de enkelte enheter der ungene oppholder seg.

100000 til morgendagens tjenester tas ut. Rådmannen kjører selv prosessen gjennom sitt lederteam/ lederforum.

Frøypakken opprettholdes i sin helhet. Tilbakemeldinger fra administrasjonen tilsier at dette er et godt rekrutteringstiltak for Frøya kommune.

Overføringer til næringslivet opprettholdes med kr 275 000, dvs økt bevilgning på kr 125000.

Sommerjobb for ungdom videreføres med kr 150000. Vi forutsetter med dette at næringslivet bidrar med tilsvarende midler som kommunen slik at ordningen ikke reduseres. Administrasjonen går i dialog med Næringsforumet ad denne saken.

IKT:

Ber om at det utarbeides en plan for rullering av pc i hver virksomhet. Ber også om at rådmann vurdere hva som er lønnsomt av leasing og innkjøp av pc'er.

Næring:

Næringskonsulenten settes vakant hele 2015. I den forbindelse ber vi rådmann gå i dialog med Frøya næringsforum om oppgaver som kan flyttes dit. Det forutsettes forøvrig at oppgavene kan løses innenfor dagens bemanning.

Ber administrasjonen komme tilbake med sak når erverv av grunn på Skarpneset er aktuelt.

Vi ber om at administrasjonen kartlegger potensielle næringsområder som ikke er sjønære.

Boligpolitikk:

Viser til sak behandlet i formannskapet. Det er viktig med en god og rullerende boligpolitikk, noe denne saken synliggjør. Vi har lagt inn 5 mill i investeringsbudsjettet.

Grendalagene:

Vi er opptatt av å forskjønne sentrumet vårt og satser stort på det, men vi er også opptatt av grendene og den formidable jobben de gjør gjennom dugnadsarbeid.

Frøya er i ferd med å bli mer og mer attraktiv for folk flest og for turister. I den forbindelse ønsker vi at rådmann henvender seg til grendene for å lage en rasteplass e.l gjerne en benk og raskdunk. Vi bevilger 10.000,- til grender som ønsker å etablere og holde i orden en rasteplass.

Læringer:

Det er svært viktig at administrasjonen følger opp tidligere vedtak knyttet til læringer i Frøya kommune. Læringer innenfor pleie og omsorg skal ha spesielt fokus. Vi ser dette som en strategisk satsing med tanke på å rekruttere kompetent arbeidskraft fremover i tid.

Rammeområdet Oppvekst:

Nordskag oppvekstsenter:

Ber om at det lyses ut etter virksomhetsleder omgående og ansettes senest innen 01.04.15.

Rammeområdet Helse og velferd:

Pleie og omsorg:

Skjærgårdssykepleier er et viktig tiltak for å gi et helhetlig tilbud til befolkningen spesielt i øyrekka, men også generelt i Frøya. Dette igangsettes som et prosjekt over 3 år. Midler legges inn også i 2016 og 2017.

Rammeområde familie og helse

Tilbudet dagsenter for demente utvides med en dag, dvs at tilbudet gis tre dager i uka. Dette anser vi som et viktig tiltak for å gi denne gruppa muligheten til å bo i eget hjem så lenge som mulig.

Kompetanseheving innenfor PLO stipulert til 200 000 bør kunne gjennomføres innenfor vedtatt budsjett for rammeområdet.

Rammeområde næring og kultur:

Helhetlig idrettspark:

Satsningen på helhetlig idrettspark er viktig for alle aldersgrupper. Spesielt i lys av å ta vare på folkehelsen vår. Vi ber om at rådmann får fremmet en søknad innen søknadsfristen på spillemidler. Fremdrift og finansiering i forhold til prosjektet er ikke kommet så langt at bevilgninger foreløpig er aktuelt å ta inn.

Festivalstøtten er redusert. Vi ber om at administrasjonen går i dialog med aktuelle søkere for sikre at denne justeringen ikke fører til nedleggelse av noen av arrangementene.

Rammeområdet teknisk:

Brannstasjon tas ut av investeringsbudsjettet for 2015 og 2016, jfr tidligere vedtak i formannskapet.

Det er lagt inn en økning på inntektssiden som vi anser som realistisk.

Vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

141/14

ORIENTERINGER/SPØRRERUNDE

Repr. Pål Terje Bekken: Når skal sanitetshuset rives?

Rådmann: Huset ble Frøya kommunes eiendom 1. desember. Riving vil bli utlyst snarlig med riving på nyåret. Huset er tømt.

Repr. Olaf Reppe: Liggekaier, dårlig med inntekter tidligere, har vi et system nå?

Rådmann: Har system på Nordhamarvika, sendes ut faktura.

Skal ha befaring på resten av kaiene.

Repr. Olaf Reppe: Dolmsundbrua og forsinkelser, er det noe som skjer?

Rådmann: Kan ikke svare på dette. Samferdselsstyret er orientert. Har opplysninger kun mottatt e-post fra ordfører og det som sto i media.

GNR 8 BNR 166 DISPENSASJON TIL OPPFØRING AV LAGERHALL

Vedtak:

1. Søkeren gis dispensasjon til omsøkte oppføring av lagerhall under forutsetning av at nabovarlingen utvides.
2. Vedtaket fattes i medhold av § pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig vil tilsidesette kommuneplanens arealdel.
3. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.

Enstemmig.

Hovedutvalgets behandling i møte 04.12.15:

Repr. Aleksander Søreng ba om vurdering av sin habilitet da han er i slektskap med søker.
Repr. Søreng ble enstemmig erklært habil til sakens behandling.

Forslag til vedtak:

1. Søkeren gis dispensasjon til omsøkte oppføring av lagerhall under forutsetning av at nabovarlingen utvides.
2. Vedtaket fattes i medhold av § pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig vil tilsidesette kommuneplanens arealdel.
3. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Anja Halmøy Fredriksen
Arkivsaksnr.: 13/180

Arkiv: GNR 21/322

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

NY DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV SENIORBOLIGER PÅ EIENDOMMEN GNE. 21 BNR. 322

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon til oppføring av seniorboliger i 2 etasjer.
2. Kommunen må foreta en kontroll av plassering av bygg og kotehøyde før arbeidet gjenopptas.
3. Vedtaket fattes i samsvar med plan- og bygningsloven § 19-2, og begrunnes med at fordelene ved tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter intensjonen bak gjeldende plan. Samlet sett anses fordelene å veie opp for de ulempene tiltaket måtte medføre.

Vedlegg:

1. Ny dispensasjonssøknad mottatt 29.12.2014
2. Soldiagram
3. Situasjonsskarta
4. Nabomerknader med tilsvarende fra Frode Riiber mottatt 9. januar 2015, inneholder også tidligere merknader.
5. Reguleringsplankart som viser klagernes tomter
6. Saksfremlegg for dispensasjonsvedtak fra 15. mai 2014
7. Dispensasjonssøknad fra 7. mai 2014 samt avtale mellom naboene og Frode Riiber og mailkorrespondanse
8. Avslag på dispensasjon av 18. april 2013
9. Opprinnelig dispensasjonssøknad fra 13. februar 2013
10. Reguleringsplan Beinskardet
11. Reguleringsendring
12. Klagebehandling vedrørende igangsettingstillatelse
13. Klagebehandling på disp. Hammernes
14. Klagebehandling på disp. Espnes
15. Fylkesmannens oppheving av vedtak fra 15. mai 2014
16. Fylkesmannens oppheving av vedtak fra 27. juni 2014

Saksopplysninger:

Norgeshus har på vegne av Snekkerservice Frøya AS sendt inn ny søknad om dispensasjon for oppføring av eldreboliger på eiendommen 21/322, vedlegg 1-3. Kommunen vurderer det slik at søknaden er tilfredsstillende begrunnet.

Bygget inneholder 12 leiligheter i 2 plan, bygget har flatt tak og har en gesimshøyden på 620 cm. I henhold til gjeldende bestemmelser er maks tillatte gesimshøyde 300 cm og største tillatte mønehøyde 500 cm. Et bygg med flatt tak har bare en gesimshøyde, dermed må det dispenseres for maks tillatte gesimshøyde. Avviket blir på 320 cm fra tillatte gesimshøyde. Avviket fra maksimal byggehøyde, altså mønehøyde, blir på 120 cm.

Byggetegningene viser en heissjakt midt i bygget som rager en meter over resten av bygget. Kommunen har nå fått opplyst at heissjakten blir plant med resten av taket.

Det har kommet 5 protester i forbindelse med saken. Klagene er besvart i et brev fra Snekkerservice Frøya, vedlegg 4.

15. mai 2014 ble det gitt dispensasjon til et identisk prosjekt og byggetillatelse ble gitt en måned senere, vedlegg 6. I august 2014 mottar kommunen naboprotester på det igangsatte byggeprosjektet. Videre påklager naboene både dispensasjonsvedtaket og byggesaksvedtaket. Klagerne hadde ikke tidligere blitt nabovarslet i forbindelse med prosjektet.

I brev av 29. november 2014 opphever Fylkesmannen kommunens sitt vedtak fra 15. mai 2014 om dispensasjon til oppføring av eldreboliger på eiendommen 21/322, vedlegg 15. Fylkesmannen opphever også igangsettelsesvedtaket da det ikke lenger er gyldig etter oppheving av vedtak om dispensasjon, vedlegg 16.

Oppheving av vedtaket ble av Fylkesmannen begrunnet med at vedtaket fra mai var heftet med en rettsanvendelsesfeil som følge av at dispensasjonsvurderingen ikke var tilfredsstillende nok til å kunne hjelme en dispensasjon.

For å kunne hjelme en dispensasjon må to vilkår være oppfylt jf. pbl 19-2:

1. *«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.»*
Dispensasjonen kan altså kun innvilges dersom det vurderes at intensjonene bak overordnet plan ikke blir vesentlig tilsidesatt.
2. *«I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»*

Det var vilkår 2 fordels/ulempevurderingen som ikke var tilfredsstillende utført ved tidligere gitt dispensasjon fra 15. mai 2014.

Fylkesmannen tok ikke stilling til om manglende nabovarsling hadde noen innvirkning på vedtakets gyldighet da, da vedtaket uansett ble opphevet grunnet mangelfull dispensasjonsvurdering.

Ved ny behandling av saken ble alle naboene varslet på nytt inkludert de som ikke var nabovarslet i første runde. Kommunen mener nabovarslingen er tilfredsstillende utført denne gangen.

Sakens bakgrunn

Med tanke på sakens historikk finner saksbehandler det relevant å lage en tidslinje som oppsummering for å holde oversikt i sakens tidligere gang:

- 14. februar 2011 - Reguleringsplan Beinskardet ble vedtatt. Området B5 hvor det senere søkes om dispensasjon for oppføring av seniorboliger er regulert til frittliggende småhusbebyggelse noe som tillater oppføring av boliger i 1 ½ etasje med maks tillatte rafthøyde 420 cm og største tillatte mønehøyde 650 cm, vedlegg 10.
- 28. juni 2012 – Det blir vedtatt en mindre vesentlig endring av reguleringsplan Beinskardet hvor to områder avsettes til bebyggelse av seniorboliger, vedlegg 11. Et av områdene var byggeområde B5. Maks rafthøyde ble senket til 300 cm og største tillatte mønehøyde senket til 500 cm. Det ble tillatt at de 4 tomtene ble slått sammen og utnyttelsesgraden økt til 40%. Å bygge i et plan skulle kunne tilfredsstille kravene til universell utforming, det ble også sett på som gunstig for bakenforliggende bebyggelse at byggehøyden ble redusert.

Bakgrunnen for reguleringsendringen var at Frøya kommune ble oppfordret til å legge til rette for etablering av seniorboliger. Det ble vurdert slik at begge de ovennevnte områdene lå godt til rette for seniorboliger. Område B5 med kort avstand til Sistranda sentrum og med nærhet til omsorgsboligene ble regnet som en bra plassering for seniorboliger. Denne korte avstanden mellom byggene kunne gjøre at servicefunksjoner og omsorgstjenester kunne deles.

- 18. april 2013 – Dispensasjon for et nesten analogt prosjekt som nå omsøkes ble avslått. Det kom naboinnsigelser til prosjektet. Klagen gikk på at naboene mistet både utsikt og solforhold, bygget ble også oppfattet som massivt. Søknaden ble avslått med begrunnelsen at reguleringsplanen ble vesentlig tilsidesatt med tanke på etasjeantall og byggehøyder. Det anbefaltes en omarbeiding av prosjektet slik at det ble i tråd med bestemmelsene, vedlegg 9.
- 15. mai 2015 – Dispensasjon innvilges for et omarbeidet prosjekt. Antallet leiligheter er nå redusert fra 14 til 12 og byggehøyden er noe redusert. Bygget er også trukket mer mot øst slik at det blir mer åpenhet mot nord. Naboene som tidligere hadde innsigelser til prosjektet finner nå å kunne akseptere prosjektet etter at en avtale er inngått med utbygger. Kommunen fant at den nye løsningen kunne aksepteres da ny plassering skapte mer åpenhet samt at høyden var redusert. Følgelig ble det vurdert at dispensasjon ikke tilsidesatte intensjonen bakplan som var å ivareta interessen til eksisterende bebyggelse.
- 27. juni 2014 gis det igangsettingstillatelse til oppføring av seniorboliger med 12 leiligheter.

KLAGESAK

- 12. august 2014 mottar kommunen den første naboprotesten etter at tiltaket er igangsatt. Protesten er fra Espnes på Gnr. 21 Bnr. 314 som har merknader til byggets høydeplassering. Espnes kan betraktes som gjenboer og hadde ikke blitt varslet verken i forbindelse med dispensasjonssaken eller byggesaken. Det bes også om at klagen gis oppsettende virkning. Oppsettende virkning ble gitt 5. august.
- 20. august 2014 – Kommunen mottar klage fra Espnes vedrørende byggesaksvedtaket som ble fattet 27. jun. 2014.
- 27. august ble oppsettende virkning av klagen opphevet etter befaring på området og fremleggelse av soldigram fra tiltakshaver i brev av 19. august 2014. Med bakgrunn i denne nye informasjonen ble det besluttet at klagen ikke lenger kunne gis oppsettende virkning da tiltaket ikke synes å kunne ha vesentlig ulempe på berørte eiendommen verken med tanke på solforhold eller utsikt.
- 1. september 2014 - Kommunen mottar klage fra Hammernes vedrørende dispensasjonsvedtaket som ble fattet 15. mai 2014.
- 8. september 2014 - Kommunen mottar klage fra Hammernes vedrørende dispensasjonsvedtaket som ble fattet 15. mai 2014
- 11. september 2014 - Klagen fra Espnes (19. august 2014) vedrørende igangsettingstillatelse behandles i hovedutvalg for forvaltning, vedlegg 12. Klagen tas ikke til følge. Klagen oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.
- 20. oktober 2014 – Kommunen mottar brev fra Fylkesmannen der anmodning om utsatt iverksettelse avslås. De opplyser at denne beslutningen ikke er bindende for Fylkesmannens endelige klagebehandling.
- 20. oktober 2014 – Behandling av klagen på dispensasjonsvedtaket fra både Hammernes og Espnes behandles i hovedutvalg for forvaltning. Begge klagenes avslås og sendes til Fylkesmannen for endelig avgjørelse, vedlegg 13-14.
- 10. desember 2014 Kommunen mottar to brev fra Fylkesmannen som omhandler klagebehandling av henholdsvis klagen på dispensasjonsvedtaket og igangsettingsvedtaket. De beslutter å oppheve dispensasjonsvedtaket som følge av manglende dispensasjonsvurdering. Igangsettingsvedtaket oppheves likeledes siden dispensasjonsvedtaket ikke lenger er gyldig, vedlegg 15-16.

NY DISPENSASJON

- 16. Desember 2014. Kommunen har nytt møte med utbygger og krever at det utarbeides en ny dispensasjonssøknad og anbefaler full nabovarsling av naboer og gjenboere til tiltaket.
- 29. desember mottar kommunen søknad (datert 19. desember) om ny dispensasjon for oppføring av seniorboliger på eiendommen Gnr 21 Bnr. 322 fra tiltakshaver.
- 9. januar mottar kommunen de naboprotestene som har kommet inn i forbindelse med saken samt tilsvaret fra tiltakshaver.

Vurdering

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

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

Kravet etter plan- og bygningsloven § 19-2 er at tiltaket skal ha **klart større fordeler** enn ulemper, samt at **tiltaket ikke skal tilsidesette hensyn** bak plan og lovverk i vesentlig grad. **Begge** vilkårene må oppfylles, ellers er ikke dispensasjonen gyldig. Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er imidlertid at dispensasjonen ikke avklares bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

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

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

Kommentarer til klagen

Det har kommet inn fem naboprotester i forbindelse med dispensasjonssaken, vedlegg 4. Frode Riiber har besvart protestene, se også vedlegg 4.

3 representanter fra kommunenes administrasjon befarte området 14. Januar 2015 for å vurdere på hvordan de ulike naboene som hadde kommet med ble protester ville bli berørt av tiltaket. Kommunens administrasjon har gjort følgende vurderinger av nabomerknadene:

Storheia borettslag

På vegne av beboerne protestere styremedlemmene i Storheia borettslag for dispensasjon for tiltak på naboeiendommen. De har følgende merknad *”Til de av våre beboere som har leiligheter mot syd så blir dette en svær ulempe. Både solforhold og utsikt blir svært redusert. I tillegg så får de som eier disse leilighetene en verdiforringelse ved et fremtidig salg”*.

Leilighetene i 1. og 2. etasje mot syd er de leilighetene som vil bli mest berørt ved oppføring av seniorboligene. Særlig med tanke på utsikt mot sør. Når det kommer til solforhold så viser soldiagrammet at bygget ikke i det hele tatt/ eller i svært liten grad lager skyggevirkning i sommerhalvåret, mens det vil være noe skyggevirkning tilstede i vinterhalvåret. Kommunen er av den oppfatning at skyggevirkningen i vinterhalvåret må anses å være påregnelig i et tettbebygd strøk.

Tap av utsikt mot sør vil være betraktelig, særlig for leiligheten i 1. etasje. Utsikten for leiligheten i 1. etasje ville nok bli berørt uansett bebyggelse, men det er klart det er massiviteten i det store bygget som kan gjøre det vanskelig å akseptere.

Fordelene med bygget er imidlertid at fotavtrykket er mindre, bygget er mer kompakt og kan dermed plasseres i god avstand fra felles nabogrense. Det skaper en god åpenhet mellom byggene (19 meter) og mindre skyggevirkning enn et boligbygg i en etasje med større fotavtrykk som ville kommet nærmere nabogrense.

Sandra Christine og Nils Bartsch, Marta og Erling Johansen

Ovennevnte naboer bor i tomannsboligen ved siden av Storheia borettslag Tomannsboligen er sammen med borettslaget det som utgjør ”bakenforliggende bebyggelse”. Naboene i tomannsboligen har ikke kommet med noen protest denne gangen, men snarere kommet med et ønske om en bekreftelse på at tidligere inngåtte avtale med Frode Riiber (vedlegg 7) overholdes. De ønsker også at kommunen tar en kontrollmåling av kotehøyde og plassering av bygg før byggearbeidet gjenopptas.

Etter omarbeiding av prosjektet fra 14 til 12 leiligheter vil tomannsboligen bli mindre berørt av tiltaket i og med at bygget nå er redusert på vestsiden. Rett foran tomannsboligen vil man imidlertid få en parkeringsplass med uteboder. Kommunene kan ikke se at dette vil medføre vesentlige ulemper for disse naboene med tanke på solforhold. Dette viser også soldiagrammene.

Vedrørende utsikt blir de berørt mot sør/øst. Og igjen er det vel massiviteten i et større bygg i to etasjer som kan medføre større ulempe. Bygget er imidlertid plassert 28 meter unna tomannsboligen, så det er god åpning mellom boligene. Det som nå kommer foran tomannsboligen er en parkeringsplass med sportsboder med et større grøntområde mot vest.

Kommunen anser ikke dette tiltaket for å sperre for utsikt, men parkeringsplassen kan generere noe trafikkstøy.

Det som synes å sperre for utsikt i dag er den etablerte jordvollen foran tomannsboligen som ble etablert der etter avtale inngått mellom Frode Riiber og naboene, vedlegg 7. Jordvollen vil imidlertid kunne fungere som en støyvoll og dempe eventuell trafikkstøy.

Alt i alt mener kommunen at tiltaket slik det nå er utformet vil gjøre at naboene i tomannsboligen blir mindre berørt, men fortsatt må de forholde seg til et massivt stort bygg som nabo. Åpenheten mellom byggene og det flate taket på seniorboligene er imidlertid forhold som kan veie opp for de ulempene et toetasjes bygg måtte medføre.

Lisa Mari Krogstadnes

Naboen kan betraktes som en gjenboer til tiltaket, men kan ikke anses som vesentlig berørt på grunn av den store avstanden mellom sin bolig og boligbygget (ca. 100 meter). Sjøutsikten blir imidlertid berørt. Det er vanskelig å si om et bygg med maksimum mønehøyde 5 meter ville berørt sjøutsikten mindre. Sjøutsikten ville nok uansett blitt berørt men i litt mindre grad.

Kommunen anser ikke gjenboer som vesentlig berørt av tiltaket. De ulempene som tiltaket måtte medføre er ikke annet enn det man må påregne ved etablering av bolig i et tettbebyggt strøk.

Arvid Hammernes

Naboen kan betraktes som en gjenboer til tiltaket. Under befaringen 14. januar kunne kommunen konstatere at Hammernes er mindre berørt av tiltaket enn nabo Krogstadnes. Hammernes sitt hus ligger høyere opp i terrenget slik at tap av sjøutsikt anses som minimal. Heller ikke denne gjenboeren kan anses som vesentlig berørt på grunn av både den store avstanden og høydeforskjellen mellom sin bolig og boligbygget. Kommunen anser ikke gjenboer som vesentlig berørt av tiltaket.

Anders og Inger Lise Espnes

Sammen med bakenforliggende bebyggelse er Espnes sin tomt blant dem som ligger nærmest tiltaket. De har klaget både på tap av utsikt og skyggevirksomheten fra bygget samt etablering av fyllingsfot som er mot deres eiendom.

I den grad Espnes er berørt av tiltaket har dette blitt grundig behandlet under den første klagebehandlingen 11. september 2014, vedlegg 12.

I utdrag fra klagebehandlingen er det gjort følgende vurderinger:

«Klagernes innsigelse knytter seg til høyden på bygget, herunder høydekoten og den innvirkning på solforholdene de mener dette har for deres eiendom.

Soldiagrammet fra Norgeshus anses å dokumentere at tilfredsstillende solforhold for klagerne blir ivarettatt, se vedlegg 6. Det er gode solforhold hele sommerhalvåret. Det forhold at bygget vil kaste skygger i dele av døgnet i vinterhalvåret anses som påregnelig.

Angående høydekoten fastsettes denne i praksis alltid under byggesaken, der det foretas en konkret vurdering av tiltakets beliggenhet i terrenget for så vidt angår byggets plassering og høyde. Bygget er planlagt helt på bakkenivå mot vest. Terrenget skråer naturlig nedover fra vest mot øst og da det er snakk om lett skrånende

terreng er det etter administrasjonen vurdering nødvendig å planere og utfylle tomte enkelte plasser; i dette tilfelle mot øst, der det antas å være lagt på masse på det som utgjør 1/3 del av tomten. Administrasjonen vurderer at det ikke vil være naturlig å plassere bygget lavere i terrenget - på en lavere høydekote, da innkjøringen, parkeringsplassen og en meget stor del av bygget i så fall vil ligge under veiens nivå mot syd (og mest vestlig) retning.

Tiltaket medfører ikke tap av utsikt for klagerne som har utsikten sin sentrert mot øst (mot sjøen), hvor det naturlige uteareal i hovedsaken må formodes å være på klagerens tomt. Klagerne vurderes ut fra dette lite berørt av tiltaket.

Det som påpekes av klagerne i forhold til egen byggetillatelse og terrengfall på deres tomt kan ikke tillegges vekt i vurderingen. Klagerne har en annen tomt med annerledes, brattere fall og forskjeller i høydekoter enn det som gjelder for den aktuelle tomt, hvorfor forholdene etter administrasjonens oppfattelse er usammenhengelige.»

Administrasjonen er fortsatt av den oppfatning av Espnes ikke er vesentlig berørt av tiltaket. Det blir en massiv vegg mot eiendommen og en fyllingsfot, dette er de største ulempene. Men tiltaket vil ikke forringe solforholdene i sommerhalvåret. I vinterhalvåret vil bygget kaste lengre skygger, men ikke mer enn det som må være påregnelig når man etablere seg i et tettbebygd strøk. Avstanden mellom bygningene er mer enn 25 meter og eiendommen vil bli lite berørt med hensyn til sol og skygge. Klagernes eiendom er heller ikke vesentlig berørt med tanke på utsikt, som klagerne fortrinnsvis har mot øst og sjøen. Tiltaket har heller ikke vinduer mot øst og det blir derfor ikke økt innsyn mot klagerne.

Samlet vurdering

Det er en utfordring å plassere et stort bygg blant allerede etablert bebyggelse. Det fremstår da som mer massivt og vanskeligere å akseptere/venne seg til enn for eksempel etablering av frittliggende eneboliger som gjerne gir litt mer åpenrom mellom byggene.

Forholdet til plan

Når det gjelder forholdet til plan er etableringen av seniorboliger helt i tråd med det overordnede planformålet. Frøya kommune hadde blitt oppfordret til å legge til rette for klargjøring av tomter for bygging av seniorboliger. Det har som en konsekvens av dette blitt foretatt en reguleringsendring av område B5, vedlegg 11. Seniorboligene skulle bygges i et plan både med tanke på universell utforming og med hensyn til bakenforliggende bebyggelse:

«Område B5 ligger strategisk til med kort gangadkomst til Sistranda sentrum med alle servicefunksjoner. Seniorboliger forutsetter boliger lagt til rette for universell utforming på ett plan. En endring av bestemmelsen som fastlegger dette vil også være gunstig for bakenforliggende bebyggelse ved at det krevet redusert byggehøyde. Området ligger også i umiddelbart tilknytning til planlagte omsorgsboliger med den service som følger med disse.»
- utdrag fra saksfremlegg vedr. reguleringsendring.

Det stilles i lovgivningen ikke krav om universell utforming i boliger men det stilles krav om tilgjengelighet for enkelte boliger og boenheter. Det er krav om tilgjengelig boenhet dersom boenheten er i bygning med krav om heis, eller dersom alle hovedfunksjonene ligger på

inngangsplanet. Hovedfunksjoner er stue, kjøkken, soverom og bad/toalett. §12-2 i TEK10 angir krav om tilgjengelig boenhet.

Omsøkte tiltaket oppfyller kravene til tilgjengelighet. Dette gjelder også selv om tiltaket er i to plan. Samme forhold gjør seg gjeldende for omsorgsboligene som er bygget i to etasjer på tomte like overfor omsøkte tiltak, der det ble gitt dispensasjon for en mønehøyde på 840 cm. Omsorgsboligene ligger på høydekote 28,5 i lengst østlig retning, det vil si på samme høydekote som omsøkte tiltak.

Omsøkte bygg over planert terreng avviker derfor heller ikke vesentlig mht. volum, etasjeantall og høyder sett i forhold til omkringliggende bebyggelse, her tenkes det på omsorgsboligene samt internatet som også er høyere enn omsøkte tiltak. Dessuten er det generelt lagt opp til at det er ønskelig med en fortetting av sentrumsnære områder.

Vedrørende anlagte høydekote på 28,5 så vurderer vi det slik at det ikke vil være naturlig å plassere bygget på en lavere høydekote med bakgrunn i veiens nivå og planlagte innkjøring til tiltaksområde. Det kan nevnes at kommunen som altoverveiende hovedregel i tidligere gitte igangsettingstillatelser i området har tatt utgangspunkt i veiens nivå ved fastsetting av kotehøyde på ferdigstøpt gulv.

Fordels/ulempevurdering

Vurdering av fordeler og ulemper samt hensynet til overordnet plan går litt over i hverandre i og med at planen også skal ta hensyn til bakenforliggende bebyggelse.

Fordelene ved å tildele dispensasjon er at man får et sentrumsnært boligbygg for eldre, samt at servicefunksjoner og omsorgstjenester kan deles med de nærliggende omsorgsboliger på motsatt side av veien. Endelig ser vi det som en fordel at bygget oppfyller krav om tilgjengelighet og universell utforming.

Ulempene sees å være i forhold til de nærmeste naboene som taper utsikt/sol. Bygget kan oppleves som massivt da det er et toetasjes stort, sammenhengende boligbygg.

Fordelene med å lage et kompakt boligbygg i to plan er at fotavtrykket blir mindre enn ved for eksempel etablering av et stort boligbygg på et plan som nødvendigvis ville blitt plassert tettere på tomtene til de nærmeste naboene.

I og med at den største ulempen er i forhold til de nærmeste naboene, - altså Storheia borettslag (1. og 2. etasje), Bartsch og Johansen samt Espnes - at kommunen vurderer det slik at denne ulempen i omtrent samme grad ville vært tilstede dersom man bygde i et plan med full mønehøyde på 500 cm. Kommunen er derfor av den oppfatning at fordelene ved å gi dispensasjon samlet sett er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Det må derfor foreligge en overvekt av fordeler ved tildele dispensasjon. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven, forskriftene til loven eller fra plan, skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. I den konkrete vurderingen skal det også legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål.

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 må begge vilkårene være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Kommunen har **ikke** anledning til å gi dispensasjon dersom disse to vilkårene ikke er oppfylt.

Med bakgrunn i våre vurderinger finner kommunen å kunne gi dispensasjon til omsøkte tiltak. Dette begrunnes med at hensynene bak ikke blir vesentlig tilsidesatt i og med at det blir oppført seniorboliger som oppfyller kravene om tilgjengelighet i sentrumsnært område. Hensynet til bakenforliggende bebyggelse er forsøkt ivaretatt med et mer kompakt bygg med mer åpenhet mellom nytt tiltak og etablert bebyggelse. Samlet sett ser vi derfor også at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn de ulempene som de berørte naboer vil ha med oppføring av omsøkte boligbygg.

Vedtaket fattes i medhold av § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette overordnet plan i vesentlig grad. Det vurderes også at fordelene ved å gi dispensasjon klart overstiger ulempene.

Frøya Kommune
Postboks 152
7261 Sistranda

21/322
AHF

29/12-14
6913/14
13/180-48

1

Deres referanse:

-

Deres brev av:

-

Vår referanse:

DRB

Vår dato:

19.12.2014

Søknad om dispensasjon for tiltak på eiendom 21/258, Frøya Kommune

I forbindelse med planlagt tiltak på eiendom 21/258, tomt 45-48 søkes det om dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser §2-1 angående byggehøyde. Reguleringsbestemmelser angir bebyggelse i en etasje med gesimshøyde på 3,0 meter og maks mønehøyde på 5 meter. Forslått tiltak består av 12 seniorboliger fordelt over to etasjer, med planlagt byggehøyde på 6,2 meter. Det foreslåtte tiltaket har flatt tak.

Vi mener tiltaket ivaretar hensynet i bestemmelsene, som blant annet var å bygge universelt utformede eldreboliger. Alle leiligheter i tiltaket er universelt utformet og det er heis opp til 2. etasje. Boligene vil således være godt egnet for eldre. Vi mener også at hensynet til bestemmelsene vedrørende bakenforliggende bebyggelse er ivaretatt ved byggets plassering på tomta og i terrenget, samt valg av takløsning. Tomta har fallende terreng, og tiltaket er lagt på tomtas laveste nivå. Videre er det foreslått flatt tak på bygget, noe som er med på å redusere byggehøyden for et to-etasjers bygg.

Ulempene ved tiltaket knytter seg i hovedsak til utsikt og solforhold for de berørte naboer. Som vedlagte sol og skyggediagram viser er byggets utforming og plassering gunstig i forhold til solforhold og ingen av de nærmeste naboer blir vesentlig berørt. Når det gjelder utsikten til de nærmeste naboer så vil denne bli noe redusert med dette tiltaket. Terrenget rundt er imidlertid av en slik beskaffenhet at utsikten ville blitt neste tilsvarende redusert med en bygning med mønehøyde på 5,0 meter.

Fordelene til dette tiltaket er flere, vi nevner kjøpernes(eldreboliger) ønske om å bo i leilighet, plassering av bygget og utsikt for noen naboer, samt fortetting i Sistranda sentrum.

Først vil vi legge vekt på at tiltaket er gunstig for den kjøpegruppen den er tiltenkt. Eldrerådet på Frøya har vært klar på at de ønsker et leilighetsbygg og ikke spredte eneboliger. Å bo i et leilighetsbygg medfører at mange oppgaver ivaretas gjennom sameiet. Dette er blant annet forsikringer av bygget, vedlikehold, snømåking og andre tjenester. Ved å bygge i to etasjer på denne tomta får man en god utnyttelse samtidig som man bidrar til å skape en økonomisk gunstig boform for eldre. Dette gir da en «enkel» bolig de eldre kan bo i lengst mulig.

Plasseringen av bygget gir flere fordeler for naboene på nordsiden av tiltaket. Bygget er trukket lengst mulig mot øst på tomta. Dette gir blant annet et åpent område forbeholdt lek og parkering

foran tomannsbolig (21/241 og 21/278). Dette bedrer utsikten deres mot sør og gir også noe bedre spiforhold. Ved bare bygging i 1 etasje ville noen boliger blitt plassert lengre vest på tomte og på en høyere kotehøyde (tomte er skrå). Disse ville blitt høyere i terrenget i forhold til naboene enn omsøkte tiltak.

I et samfunnsperspektiv er det også meget gunstig med fortetting i sentrumsområdet. Det omsøkte tiltaket gir 12 boliger på tomte, og de ligger meget gunstig til i forhold til omkringliggende offentlig tjenester. Det er kort avstand til Sistranda sentrum, samt nærhet til omsorgsboliger med fasiliteter som dagvakt og fellesfunksjoner(nabotomten). En så sentrumsnær tomt bør ha en høy grad av utnytting.

Med dette mener vi fordelene med tiltaket er vesentlig større en ulempen, og håper på en positiv behandling av vår søknad.

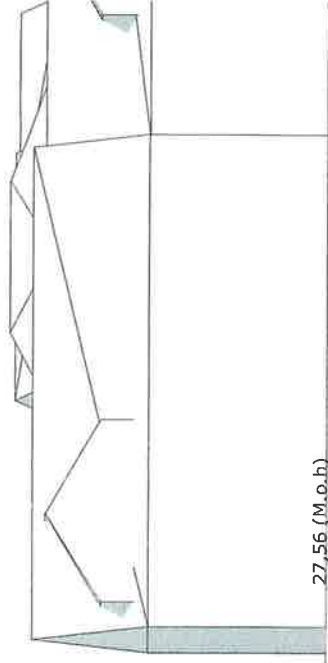
Vennlig hilsen for
NORGESHUS AS



Dag Runar Båtvik

Fiendomsgrænse

Fiendomsgrænse



27,56 (M.o.h)

1:200 Fasade øst

28,30 (M.o.h)



28,30 (M.o.h)

1:200 Fasade nord

Opvarmet BRA: 950 m ²	BYA: 1002,8 m ²	VOLUM: m ³	ENERGIMERKE
BRA K01 + U01 + H01 + H02 + LOFT: 622,5 + 622,5 + 78 m ²		BRA TOTALT: 1.323 m ²	

MERKNADER:

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

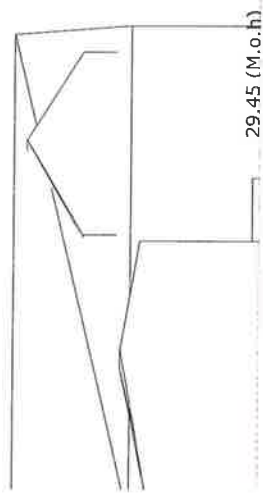
BYGGEKOMMUNE: Frøya	GNR/BNR: 21/258	POSTNR: Postnr.	POSTSTED: Sistranda
ADRESSE: Adresse	KONTROLLERT AV: EL	DATO: 14.04.14	MØH: 28,5 moh
TEGNET AV:	KONTROLLØR: Kontrollør		FORMAT: A3

PROSJEKT: Seniorboliger Beinskardet	PROSJEKTNR.: 13-0050
TEGNINGEN VISER: Fasader	TEGNING NR.: A-18
STATUS: Skisse/forprosjekt	MÅLSTOKK: 1:200

TILTAKEHVER: NH Snekkerservice Frøya	 Snekkerservice Frøya
BYGGEFIRMA:	
ARHITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 89 00	
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE	
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM BYGGEMELDING/ARBEIDSTEGNING	
REV.	

Elendomsgrænse

Elendomsgrænse



29.45 (M.o.h)



28.30 (M.o.h)

1:200 Fasade vest



1:200 Fasade sør

Oppvarmet BRA: 950 m ²	BYA: 1002,8 m ²	VOLUM: m ³	ENERGIMERKE
BRA K01 + U01 + H01 + H02 + LOFT: 622,5 + 622,5 + 78 m ²		BRA TOTALT: 1323 m ³	
MERKNADER: Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.			

BYGGKommUNE: Frøya	GNR/BNR: 21/258	POSTNR: Postnr.	POSTSTED: Sistranda
ADRESSE: Adresse	MOH: 28.5 moh		
TEGNET AV: EL	KONTROLLERT AV: Kontrollør	DATO: 14.04.14	FORMAT: A3
PROSJEKT: Seniorboliger Beinskardet			
PROSJEKTNR.: 13-0050			
TEGNING NR.: A-17			
STATUS: Skisse/forprosjekt			
MÅLSTOKK: 1:200			

TILTAKSHAVER:	 NORGESHUS Snekkerservice Frøya	
NH Snekkerservice Frøya		
BYGGFIRMA:		
ARKTET: OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7233 MELHUS, TLF 72 85 69 00		
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHÅVSKRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM BYGGEMELDING/ARBEIDSTEGNING.		
REV.		

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



Oppmåret BGA: 950 m ²	VOLUM: m ³	ENERGIMERKE 
BGA H01 + H02 + 12 Sportstøtteri: 622,5 + 622,5 + 78 m ²	BGA TOTALT: 1323 m ²	
BYGGEGEOMNUNE: Frøya	GNR/BNR: 21/322	POSTNR: Postnr.
ADRESSE: Adresse	MON: 28,5 moh	STED: Sted
TEGNET AV: ITH	KONTROLLERT AV: Kontrollør	FORMAT: A3
PROSJEKT: Seniorboliger Beinskardet	PROSJEKTNR: 13-0050	
TEGNINGEN VISER: Plantegning leilighet	TEGNING NR.: A-14	
STATUS: Skisse/forprosjekt	MÅLSTØRRE: 1:100	
TILTAKSHAVER: NH Snøkterservice Frøya		
BYGGEFIRMA:  NORGESHUS Snøkterservice Frøya		
MÅNKEUTT. OG INNEHOLDSKONTROLT NORGESHUS AS, PB 161, 2223 MELHUS, TLF: 78 85 69 00 TEGNINGEN ER BESKJETET ETTER LOV OM OPPHÅVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN MÅLTILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM BYGGEGJELDING/ARBEIDSTEGNING		
REV. *		

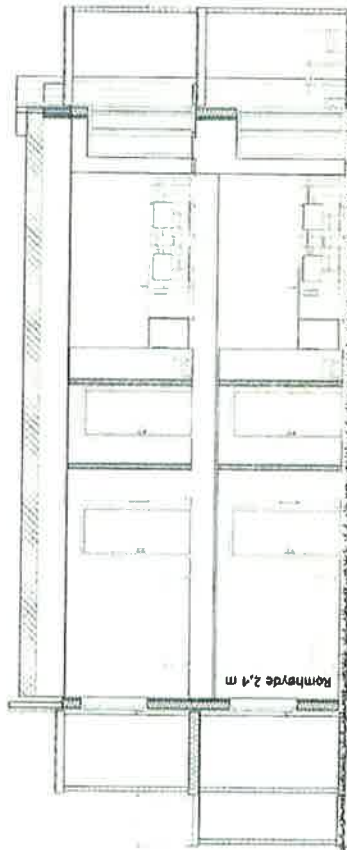
ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT

OG SKAL IKKE BENYTTES UEN VÅR TILÆTTELSE.

REV.

6,2



1:100 Snitt A

MERKNADER:

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

79-80 m²/ leil.
t.s.12 leil.

Oppvarmet BRA:	Byg.	VOLUM:	ENERGIMERKE
950 m ²	1002,8 m ²	m ³	
BRA MDI + 102 + 12 Sporeboder:		BRA TOTALT:	
622,5 + 622,5 + 78 m ²		1323 m ²	

BYGGEKONNUHE:	GRUNNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Frøya	21/322	Postnr.	Sted
ADRESSE:	MOH:		
Adresse	28,5 moh		

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:	FORMAT:
ITH	Kontrollør	06.02.13	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Seniorboliger Beinskardet	13-0050
TEGNENDE VIBA	TEGNING NR.:
snitt	A-15
STATUS:	MÅLSTOKK:
Skisse/forprosjekt	1:100

TILTAKSHVER:
NH Snekkerservice Frøya
BYGGEFIRMA:



ARBEIDST. OG INNSIKRINGSKONTOR NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TEL: 72 86 99 00	REV.
TEGNINGEN ER BESKJETTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BENEYTET UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM BYGGEFELT/UTVÆRDS/TEGNING.	



21. mars kl. 8



21. mars kl. 12



21. mars kl. 16



21. mars kl. 20



21. mai kl. 8



21. mai kl. 12



21. mai kl. 16



21. mai kl. 20



21. juni kl. 8



21. juni kl. 12



21. juni kl. 16



21. juni kl. 20



21. aug kl. 8



21. aug kl. 12



21. aug kl. 16



21. aug kl. 20

Oppvarmet BRÅ:	BVA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
950 m ²	1002,8 m ²	m ³	C
BRÅ K01 + U01 + H01 + H02 = LOFT:		BRÅ TOTALT:	
622,5 + 622,5 + 78 m ²		1323 m ²	

MERKNADER:

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

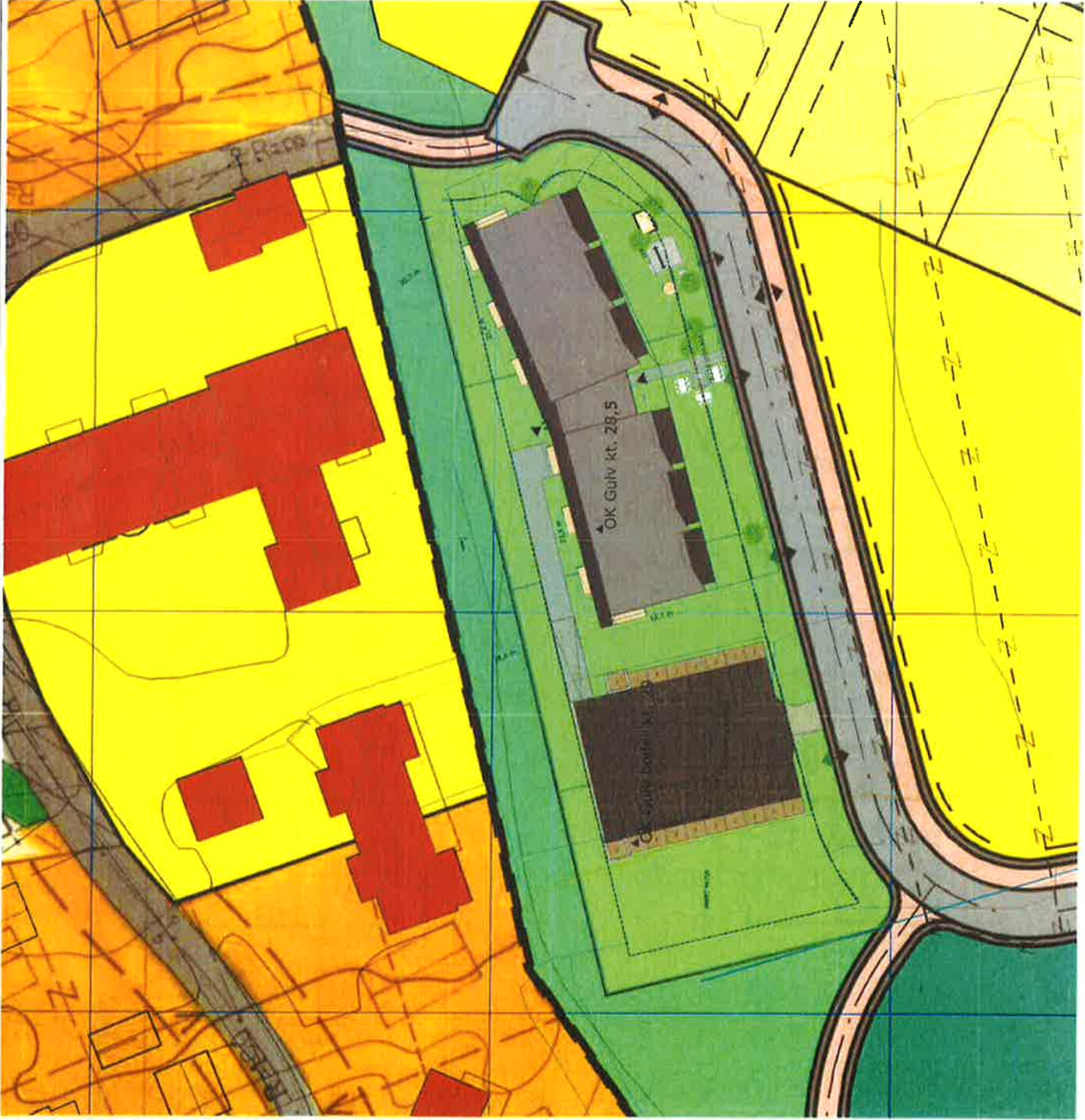
BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Frøya	21/258	Postint.	Sistranda
ADRESSE:	KONTROLLERT AV:	DATE:	MOH:
Adresse	Kontrollør	20.02.13	28.5 moh
TEINET AV:			FORMAT:
ITH			A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Seniorboliger Beinskardet	13-0050
TEGNING NR.:	TEGNING NR.:
Soldiagram	A-110
STATUS:	MALESTOKK:
Skisse/forprosjekt	1:3,44

TILTAKSHVER:	NH Snekkerservice Frøya
BYGGEFIRMA:	NORGESHUS
	Snekkerservice Frøya

ANMÆRKNING:	OG INNSIKRINGSKONTOR NORGESHUS AS, P. 181, 7223 FLEIS, 1.7.72 16 00 00
TEGNINGEN ER BESKUTET ETTER LOV OM OPPHavsrett	REV.
OG SKAL IKKE BEVÆRGET UTE I VÅR TILLATELSE	
TEGNINGEN GELDER IKKE SOM BYGGE-ELDING/ARBEIDSTEGNING	





MERKNADER:

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

79-80 m2/ leil.
ts.12 leil.

BYA 798,8 m²
Bygg: 126 m² (12x18m²)
P-plasser: 78 m² (12x6,5 m²)
Sportsboder: 1002,8 m²
Totalt:
% BYA = 28,7 %

Oppvarm: BRA:	BYA	VOLUM:	ENERGIMERKE
950 m ²	002,8 m ²	m ³	
SRA H01 + H02 + 12 Sportsboder	SRA TOTALT		
622,5 + 622,5 + 78 m ²	1323 m ²		

BYGGKONNULE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Frøya	21/322		Sted
ADRESSE:			MDH:
Adresse			28,5 moh

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO	FORMÅT:
EL	Kontrollør	30.06.14	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR:
Seniorboliger Beinskardet	13-0050
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR:
Situasjonsplan	A-12
STATUS:	MÅLSTOKK:
Skisse/prosjekt	1:500

TILTAKSHAVER:
NH Snekkerservice Frøya
BYGGFIRMA:



ARKITEKT OG INGENIØRKONTOR NORGESHUS AS PB 161, 7225 MELHUS, TEL: 72 85 59 00	REV
TEGNINGEN ER BEKRÆFTET ETTER LOV OM OPPHÅRSRETT OG SKAL IKKE BRUKTES UTEFRA TIL FØLSE	
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM BYGGELØSLINGSARBEIDSTEGNING	



MERKNADER:

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

79-80 m2/ leil.
t.s.12 leil.



1:250 1. Etasje



1:250 2. Etasje

Oppvarmet BSA:	BVA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
950 m ²	1002,8 m ²	m ³	
BRA H01 + H02 + 12 Sportsboder:		BRA TOTALT:	
622,5 + 622,5 + 78 m ²		1323 m ²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/MNR:	POSTING:	POSTSTED:
Frøya	21/322	Postnr.	Sted
Adresse:			MØR:
Adresse			28,5 moh

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
ITH	Kontrollør	06.02.13	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Seniorboliger Beinskardet	13-0050
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Planer	A-13
STATUS:	MÅLSTOKK:
Skisse/forprosjekt	1:250

ILTAKSHAVER:	BYGGERNA:
NH Snekkerservice Frøya	



MAJUTTET OG INGENJØRSTYRETT NORGESHUS AS, 49 151 7233 MELNUS, TLF 72 85 69 60

TEGNINGEN ER BESKUTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.

TEGNINGEN GELDER IKKE SØN BYGGEMÅLINGSGARANTISTEGNING

REV.

Snekkerservice Frøya AS
7260 Sistranda
Tlf. 91313777
frode@norgeshus.no

4

FRØYA FOMTUNE	Møte: 09.01.15
Arkiv: Gnr 21 Bnr 322	Rnr: 98/15
Saksbeht: AHF	Jnr: 13/180-53
Kategori:	Revisi:

FRØYA KOMMUNE

7260 Sistranda

Svar og kommentarer til innkomne klager/merknader på søknad om dispensasjon i forbindelse med bygging av Beinskaret Eldreboliger

Etter at nye nabovarsel ble sendt ut den 19.12.2014 har Snekkerservice Frøya mottatt 5 merknader/klager på søknaden om dispensasjon. Disse er sendt fra:

- | | | |
|--|-------------------|-------------|
| 1. Storheia Borettslag | datert 30.12.2014 | (vedlegg 1) |
| 2. Sandra Christine og Nils Bartsch og Martha og Erling Johansen | datert 2.1.2015 | (vedlegg 2) |
| 3. Lisa Mari Krogstadnes | datert 5.1.2015 | (vedlegg 3) |
| 4. Inger Lise og Anders Espnes | datert 2.1.2015 | (vedlegg 4) |
| 5. Arvid Hammernes | datert 2.1.2015 | (vedlegg 5) |

Utifra vår vurdering har det ikke kommet noen nye momenter inn i saken, med de klagene som nå er kommet inn. Lisa Krogstadnes og Storheia borettslag er nye klager og de har de samme merknader som de andre klagene.

Vi vil kommentere det vi mener er viktige punkter i alle merknadene til søknad om dispensasjon.

1. Storheia Borettslag

Utdrag fra klage: «Til de av våre beboere som har sine leiligheter med syd så blir dette en svær ulempe. Både solforhold og utsikt blir svært redusert. I tillegg så får de som eier disse leilighetene en verdiforringelse ved et fremtidig salg.»

Som nevnt i søknad om dispensasjon så er differansen på høyden bare 1,2 meter i forhold til topp høyde på boligene. Om boligene er 5 eller 6,2 meter så vil utsikten fra borettslaget bli redusert mot syd. Vi kan ikke se at avviket fra dispensasjonen har stor betydning på utsikten. Når det gjelder solforholdene så viser tidligere innsendt sol/skyggediagram at borettslaget ikke blir særlig berørt. Vi har også kompensert dette med bygningen er plassert ... meter fra grensen mot borettslaget. En plassering 4 meter fra grensen med 5,2 meter mønehøyde ville påvirket solforholdene omtrent like mye.

Når det gjelder påstanden om verdiforringelse så mener vi den er helt ubegrunnet. Vi som selger boliger vet at vi får bedre pris for våre leiligheter i tettbygde strøk enn leiligheter som ligger alene. At det nå kommer bebyggelse på områdene rundt Storheia borettslag mener vi medfører en bedre salgsverdi på leilighetene i borettslaget.



2. Sandra Christine og Nils Bartsch og Martha og Erling Johansen

Dette er i utgangpunktet ikke en klage på søknaden, men snarere en presisering av at det ikke må komme endringer i prosjektet ut ifra det som tidligere er presentert.

Til denne merknaden vil vi bare presiserer at det ikke er endringer på prosjektet i forhold til den søknaden som ble sendt i fjor sommer. Snekkerservice Frøya AS forplikter seg til å varsle om det skulle dukke opp avvik som vil berøre naboene. Det vil sannsynligvis bli en justering på heissjakten som ligger midt i prosjektet, men dette vil i så fall bli en lavere sjakt en tidligere prosjektert. Dette er således bare en fordel for dere som naboer.

For dere som naboer har dispensasjonssøknaden ingen annen negativ effekt enn at bygget blir høyere enn i reguleringsplanen. Det er derimot flere positive sider ved det omsøkte tiltaket. Hvis vi skulle fulgt reguleringsplanen og spred boligene utover på ett plan ville deler av boligmassen kommet foran boligene deres og høyere i terrenget enn dagens tiltak. De ville også sannsynligvis blitt plassert bare 4 meter fra deres grense for å utnytte tomten (dagens prosjekt er 12 meter). Det omsøkte prosjekt har ett betydelig mindre fotavtrykk på tomten og gir veldig gode friområder og parkeringsmuligheter på tomta. Totalt sett mener vi det omsøkte tiltak har mange flere positive virkninger på deres tomter enn negative.

At nabovarslene ble sendt ut rett før jul må vi bare beklage. Vi må imidlertid presisere at denne byggestoppen er svært alvorlig for oss som utbygger, og ikke minst for de som allerede har kjøpt leiligheter. Vi ønsker derfor å få denne saken avklart så raskt som mulig.

3. Lisa Mari Krogstadnes

Naboen klager på at mønehøyden vil forringe sjøutsikten fra deres eiendom.

Utdrag fra klage: «Den gode sjøutsikten fra tomta vår var en grunn til at vi valgte nettopp denne. Om bygningen der får en mønehøyde på 6,2 meter vil det forringe vår utsikt kraftig»

Siden Lisa M Krogstadnes eiendom ligger høyt ovenfor boligprosjektet kan vi ikke se at prosjektet sperrer i vesentlig grad for utsikten til henne. Hvor mye de sperrer vil i så fall være avhengig av kotehøyde på toppen av bygningen. Hadde vi bygget i trå med reguleringsplanen ville fotavtrykket på tomten blitt betydelig større, boligene ville blitt plassert lengre vest og ca. 1,5 meter høyere i terrenget. Dette ville tatt mer av utsikten hennes, og vi kan derfor ikke se at den omsøkte dispensasjonen er vesentlig negativ for henne.

4. Inger Lise og Anders Espnes

Inger lise og Anders Espenes har tidligere sendt inn klage på tiltaket (brev av 30.08.14). De har ingen nye momenter i saken, men sender da inn de samme momentene som sist gang.

Vi ser derfor ingen grunn til kommentere dette ytterligere, men henviser til våre tidligere svar den 18.08.2014 (vedlegg 6), samt svar fra vår advokat den 25.09.2014 (vedlegg 7). Vi opprettholder vårt standpunkt om at de blir lite berørt av tiltaket.

5. Arvid Hammernes

I merknaden fra Arvid hammernes legges det mer vekt på saksbehandling og prinsippene bak en dispensasjonssøknad enn de faktiske forhold det omsøkte tiltaket har på hans eiendom. Det virker som det er viktigere å stå på prinsippene enn det faktum at tiltaket ikke berører hans eiendom i vesentlig grad.

Arvid Hammernes kommer heller ikke med nye opplysninger eller momenter i sin merknad, og det er klagen han skrev den 08.09.2014 som legges til grunn for merknaden. Den tidligere innsendte klagen har vi besvart tidligere og vi henviser derfor igjen til vårt brev fra vår advokat(vedlegg7).

Noe av det Arvid Hammernes skriver i sin nye merknad er imidlertid så urimelig at vi ønsker å kommentere dette.

Utdrag fra merknad *«Jeg er overrasket over at dere som utbyggere kan planlegge på en måte der det ikke tas hensyn til reguleringsbestemmelser. Her kjøres det på for å ha bebyggelse i 2 etasjer i stedet for en etasje,...»*
Arvid Hammernes har mange i mange år vært ansatt i teknisk etat i Frøya kommune og han vet utmerket godt at det søkes om dispensasjoner og skjer endringer i reguleringsplaner hele tiden. En reguleringsplan er bare gyldig til en ny reguleringsplan for området er vedtatt, og dette bør ikke komme som noe sjokk på Arvid Hammernes.

Når vi som utbygger ser at reguleringsplanen som gjelder for et området ikke er i tråd med det vi ønsker å bygge har vi 2 valg. Vi kan søke om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene eller kjøre prosessen med å få laget en ny reguleringsplan. I dette tilfellet søkte vi om dispensasjon og fikk denne innvilget av Frøya kommune. Så fikk vi byggetillatelse og igangsatte bygging, og alt dette er i tråd med plan og bygningsloven.

Som påpekt i dispensasjonssøknaden så endret vi prosjektet til 2 etasjer da vi mener det er et bedre alternativ på denne tomten. Som utbygger er vi avhengige av å bygge boliger som folk vil kjøpe, og kjøperne ved eldrerådet på Frøya har vært delaktige i prosessen med utvikling av prosjektet. Prosjektet er også helt i tråd med ønsket fortetting på Sistranda, med alle de positive effekter det har.

Når det gjelder de faktiske påvirkninger tiltaket har på Arvid Hammernes sin eiendom så henviser vi til tidligere innsendte svar. Vi påpeker imidlertid igjen at tiltaket har svært liten påvirkning hans eiendom, og at bygging i tråd med reguleringsplanen (lengre vest og høyere i terrenget) ville påført han den samme tap av sjøutsikt.

Konklusjon

Vi kan ikke se at det har kommet inn noen nye elementer i de klagene som nå er kommet inn. Vi fastholder derfor søknaden om dispensasjon om tidligere innsendt. Siden kommunen har behandlet den samme søknaden en gang tidligere og avvist klagene forventer vi at kommunen kommer til samme konklusjon denne gangen også.

Stoppen i byggeprosjektet er en stor belastning for vårt firma, for de ansatte og for kjøperne av leilighetene og vi håper kommunen kan behandle denne saken så raskt som mulig.

Frøya 8.1.2015

Med Hilsen Snekkerservice Frøya AS



Frode Riiber

Sandra Christine og Nils Bartsch
Storheiveien 8 / Pb. 133
7261 Sistranda

og

Martha og Erling Johansen
Storheiveien 10
7260 Sistranda

Snekkerservice Frøya AS v/Frode Riiber
frode@norgeshus.no
Rabben
7263 Hamarvik

Sistranda, den 2.01.2015

Vedr.: Nabovarsel og søknad om dispensasjon for tiltak på eiendom 21/322, tomtene 45-48, felt B5, i reguleringsplan for Beinskardet boligfelt, Frøya Kommune

Vi har følgende merknader til deres søknad (kopi til Frøya Kommune: postmottak@froya.kommune.no):

Vi påpeker at det ikke enetydig fremgår om søknad om dispensasjon gjelder for tiltak på eiendommen 21/258 eller på eiendommen 21/322. Fra deres side er det brukt forskjellige gnr./bnr i søknaden. Vi mener at det omsøkte tiltaket gjelder eiendommen 21/322, og legger dette til grunn i forhold til denne uttalelsen.

Vi forventer at dere overholder den tidligere, skriftlige avtalen mellom Riiber Eiendom AS og Sandra og Nils Bartsch og Martha og Erling Johansen, som ble inngått den 6. mai 2014, ang. blant annet kotehøyde, høyde på bygning, plassering av bygningen og antall parkeringsplasser m.v.

Vi ber om at kommunen kontrollerer selve utformingen, dvs. at kommunen kontrollerer kotehøyde og plassering av bygningen på tomte før byggeprosessen startet igjen. Dersom dette ikke er korrekt iht. søknaden ønsker vi å bli informert om evt. avvik skriftlig.

Vi påpeker at beregningen av BYA i situasjonsplanen A-12 fremstår å ikke være korrekte. Minste antall parkeringsplasser må være 18 stykker ganger 18m² hver, som er 324m². Men egentlig må hele arealet som omhandler parkeringsområde regnes med og da blir det cirka 440m².

Da dere sendte siste nabovarsel, påpekte dere at dere vil ha en god form for samarbeid med naboene. Vi synes det er veldig dårlig gjort at dere sender en nabovarsel i juletida, når det er mange helligdager og posten tar enda lengre tid. Dette er ikke noen god form for samarbeid. Brevet er stemplet på fredag, den 19.12.14 også fikk vi den i posten på onsdag, den 24.12.14. Dette bare som informasjon!

Med vennlig hilsen

Sandra og Nils Bartsch og Martha og Erling Johansen

Vedlegg nr. 1

Storheia Borettslag
Internatbakkan 20
7260 SISTRANDA

Snekkerservice Frøya AS
Rabben
7263 Hamarvik

Dato, 30.12.2014

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILTAK PÅ EIENDOM 21/258,
FRØYA KOMMUNE

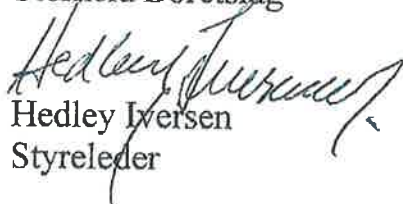
Viser til deres brev og nabovarsel datert 19.12.2014 vedrørende ovennevnte sak.

Styret i Storheia Borettslag har på vegne av våre beboere som blir berørt av utbyggingen fattet følgende vedtak:

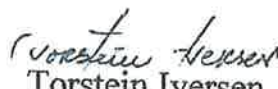
Til de av våre beboere som har sine leiligheter mot syd så blir dette en svær ulempe. Både solforhold og utsikt blir svært redusert. I tillegg så får de som eier disse leiligheter en verdiforringelse ved et fremtidig salg.

På vegne av våre beboere protesterer vi på omsøkt dispensasjon for tiltak på eiendom 21/258.

Med hilsen
Storheia Borettslag


Hedley Iversen
Styreleder


Marit Pettersen
Styremedlem


Torstein Iversen
Varamedlem



Norgeshus AS
Postboks 161
7223 MELHUS

ingrid@norgeshus.no

Frøya, 15. februar 2013

NABOINNSIGELSE – SØKNAD OM DISPENSASJON GNR. 21, BNR. 258 I FRØYA KOMMUNE.

Undertegnede representerer følgende naboer til gnr. 21, bnr. 258:

Nils Bartsch og Sandra Christine Schmitt
Erling og Marta Johansen
Mats Ove Bremnes
May-Britt og Roar Paulsen

I forbindelse med søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser § 2-1 i reguleringsplan for Beinskardet boligfelt i forhold til bebyggelsestype, byggehøyde og utnyttingsgrad fra Norgeshus AS vil følgende bemerkes:

Kort historikk:

Søknaden omhandler tomtene 45-48 i reguleringsplan for Beinskardet boligfelt, som også har samlet er gitt benevnelsen B5. I opprinnelig reguleringsplan fra 2009 fremgikk det at området skulle bebygges med frittliggende småhusbebyggelse og at største rafthøyde over grunnmur skal være 420 cm og største mønehøyde 650 cm. Bebygd areal for den enkelte tomt skal ikke overstige 30% BYA.

Den 28.06.2012 vedtar hovedutvalg for forvaltning en mindre vesentlig endring av reguleringsbestemmelser for Beinskardet boligfelt. Det fattes et vedtak med bl.a.følgende innhold:

Bebyggelsen i B5 skal være i en etasje med maks. rafthøyde 300 cm og maks mønehøyde 500 cm. Innenfor B5 tillates oppført konsentrert bebyggelse i en etasje for formål "seniorboliger". Tomtene i B5 tillates sammenslått eller endret på annen måte for tilpasning til slik bebyggelse. For B5 tillates BYA inntil 40 %.

Av saksfremlegget fremgår det at noe av hensikt med å senke tillatt byggehøyde var hensynet til bakenforliggende bebyggelse.

Dispensasjonssøknaden:

På bakgrunn av denne historikken er naboene i Storheia nå sjokkert over dispensasjonssøknaden fra Norgeshus AS om toetasjes bygninger med en mye høyere byggehøyde enn det som fremgikk av opprinnelig plan. Dette blir særlig overraskende ettersom det bare er et halvt år siden byggehøyden i det aktuelle området ble redusert med 150

Postadresse:
Postboks 71
7261 SISTRANDA

Telefon: 72 44 90 50
Mobiltlf. 90 99 02 44
Fax.: 72 44 72 91

Organisasjonsnr.
977 377 676 MVA
E-mail: terje.svensen@online.no

cm. Ut i fra søknaden fra Norgeshus AS søkes det om dispensasjon i forhold til tre elementer i reguleringsbestemmelsene:

1. Bebyggelsestype:

Planen tillater konsentrert bebyggelse i en etasje, men det søkes nå om to etasjer.

2. Byggehøyde:

Planen tillater maks rafthøyde på 300 cm og maks. mønehøyde på 500 cm. Det søkes om byggehøyde på 690 cm, altså ca. 2 meter høyere enn tillatt i plan. Ut i fra mottatte tegninger kan det fremstå som at reell byggehøyde faktisk blir enda høyere, ettersom det ikke er bygningens høyeste punkt som danner grunnlag for måling. Høyden er mål til det flate taket over boligene og ikke til det høyest punktet som er trapp-og heishus midt på bygningen.

3. Utnyttelsesgrad:

For planområdet tillates en utnyttelsesgrad på BYA inntil 40 %. Det fremgår av nabovarslet at det søkes om dispensasjon fra utnyttelsesgraden, men i selve søknaden om dispensasjon er ikke forholdet nevnt. Nabovarslingen må derfor anses som ufullstendig ettersom det ikke fremgår hvilken ny utnyttelsesgrad det søkes om eller hvordan denne er beregnet.

Innsigelser:

I forhold til dispensasjonssøknaden fremmes følgende innsigelser:

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

Når det gjelder dispensasjon fra reguleringsplaner så reiser det særlige spørsmål. En reguleringsplan blir til gjennom en omfattende beslutningsprosess, med involvering fra berørte parter og vedtas av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. En plan får også en meget viktig rolle som informasjons- og beslutningsgrunnlag i forhold til omgivelsene.

Gjennom hele den foregående planprosessen for Beinskardet boligfelt har det vært tatt hensyn til den bakenforliggende bebyggelse i Storheia, senest ved den siste endringen som ble foretatt bare for et halvt år siden, hvor byggehøyden på B5 ble redusert. Reguleringsplanen vil fremstå som illusorisk dersom det nå bare et halvt år etterpå skal tillates en bebyggelse som langt overstiger den opprinnelige byggehøyden.

Reguleringsplanen har tatt høyde for den type bebyggelse som er omsøkt med at det er tillatt med seniorboliger med bebyggelse i to etasjer med maks mønehøyde på 780 cm på tomt nr. 64.

Ettersom det spesielt er omtalt at tomt nr. 64 har en slik beskaffenhet at den kan tåle 2 etasjers bygninger, mens byggehøyden på B5 er redusert, må det legges til grunn at det har vært en oppfatning at B5 ikke har en beskaffenhet som tåler 2 etasjers bygninger. Det foreligger ikke forhold som tilsier at denne oppfatning bør endres. Norgeshus kan ikke høres i at plasseringen av bygget på tomten ivaretar hensynet til planbestemmelsene. Tidligere planprosess tilsier at tomten ikke er egnet for toetasjers bebyggelse og dette standpunkt kan vanskelig endres ved at

plasseringen av bygget på tomten og etter målinger på tilsendte dokumentasjon er avstanden til nærmeste bakenforliggende bygning ikke mer enn 17 meter.

En oppføring av seniorboliger i to etasjer som omsøkt vil medføre at all utsikt vil forsvinne for enkelte av bakenforliggende boliger og at solforholdene på eiendommene vil bli vesentlig forverret. Som naboer bør en kunne forholde seg til en nylig vedtatt reguleringsplan. Skulle denne typen dispensasjoner innvilges ville reguleringsplanen totalt miste sin verdi i forhold til forutberegnelighet og sin funksjon som planverktøy. Det vil også kunne medføre et verditap for den nærmeste eksisterende bebyggelse.

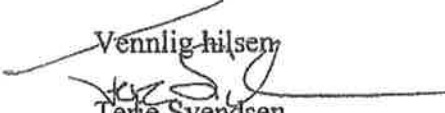
Når Norgeshus argumenterer for at en så sentrumsnær tomt til dette formålet må ha en høy grad av utnytting, må det kommenteres at tomtene har allerede gått fra å være regulert til 4 tomter til frittstående småhus til å bli regulert til konsentrert bebyggelse for hele området og dermed allerede har en høy grad av utnytting. Norgeshus argumentasjon om at å bygge i to etasjer vil skape en økonomisk boligform for eldre kan ikke tillegges vekt i forhold til dispensasjonsvurderingen og er under enhver omstendighet ikke dokumentert. Dersom det innebærer en økonomisk gevinst blir spørsmålet hvem som får den, utbygger eller kjøperne. Videre vil kostnadene ved kjøp være en ting, mens kostnadene på fremtidig drift være noe annet.

I det foreliggende tilfelle er det naboer som har flyttet inn i en av de bakenforliggende boligene, bare for få måneder siden. De har ervervet og satset på sine sparepenger på en bolig sentralt på Sistranda med bl.a. den forutsetning at den bebyggelse som skulle komme fremfor boligene ble oppført i samsvar med reguleringsplanen. I tillegg er det personer blant naboene med spesialkompetanse som Frøya har behov for, som uttrykker helt tydelig at dersom dette prosjektet blir realisert som omsøkt, så ser de ikke for seg en fremtid i kommunen. En uforutsigbar kommune kan bli vanskelig å satse på i fremtiden. Ingen av naboene er særlig interessert i å bli sittende å se inn i en massiv husvegg i denne høyden. Ettersom det i tillegg er planlagt balkonger i byggets 2 etasje mot den bakenforliggende bebyggelse, vil det i tillegg medføre redusert livsutfoldelse for naboene pga. innsyn.

Ettersom planen allerede har tatt høyde for denne type bebyggelse på tomt nr. 64 ser en overhode ikke noe grunnlag for at det bør gis dispensasjon til denne type bebyggelse på B5.

Undertegnede bes om å bli holdt orientert om den videre saksgang.

Vennlig hilsen



Terje Svendsen

Registrert rettshjelper

Vedlegg: Fullmakter

Kopi til:

Frøya kommune

Nils Bartsch og Sandra Christine Schmitt

Erling og Marta Johansen

Mats Ove Bremnes

May-Britt og Roar Paulsen

Postadresse:
Postboks 71
7261 SISTRANDA

Telefon: 72 44 90 50
Mobiltlf. 90 99 02 44
Fax.: 72 44 72 91

Organisasjonsnr.
977 377 676 MVA
E-mail: terje.svendsen@online.no

vedlegg nr. 3.

Lisa Mari Krogstadnes
Blåbærstien 7
7260 SISTRANDA,

Sistranda 05.01.15

Snekkerservice Frøya AS
Rabben
7263 HAMARVIK

KLAGE PÅ NABOVARSEL

Jeg viser til nabovarsel mottatt fra dere 02.01.15. Brevet var kommet til posten 24.12.14, men jeg var på ferie og kunne ikke hente ut varselet før jeg kom hjem.

Når det gjelder nabovarselet vil jeg legge inn klage på dette.

Da vi valgte tomte vår ble det sagt at det ikke ville bli bygd noen bygninger med mønehøyde over 5 meter på denne plassen. Den gode sjøutsikten fra tomte var en grunn til at vi valgte nettopp denne.

Om bygningen der får en mønehøyde på 6, 2 meter vil det forringe vår utsikt kraftig.

Derfor klager jeg på nabovarselet.

Mvh. Lisa M. Krogstadnes

Vedlegg nr. 4.

Inger Lise Espnes og
Anders Espnes
Beinskardveien 1 A
7260 SISTRANDA

Snekkerservice Frøya AS
7263 HAMARVIK

Sistranda, 02.01.14

MERKNADER TIL DISPENSASJONSSØKNAD – BYGGING AV SENIORBOLIGER PÅ BEINSKARDET

Vi viser til mottatt nabovarsel av 19.12.14 og har merknader som er likelydende med vår klage i brev av 30.08.14. Kopi av klagen følger vedlagt.

Vi reagerer på oppfyllingen av terrenget som er gjort mot kommunal vei og vår eiendom. Som nevnt i klagen er det ca. 2 m høy steinfylling på det meste ved veien mot vår eiendom. Høyden på planert terreng sammen med en bred og høy vegg i 2 etasjer gjør at vi påføres skygge og tap av sol, særlig i den tid av året der sola ikke er det høyeste.

Vi ser at utnyttelsen av tomta blir svært høy mot vår eiendom.

For oss hadde det vært en stor fordel at seniorboligene hadde blitt på ett plan med høyde som bestemt i reguleringsbestemmelsene.

Som opplyst hadde vi protestert hvis vi hadde fått nabovarsel ved dispensasjons- og byggesøknad.

Vi stiller oss uforstående til at dere ikke sendte ut nabovarsel da det er krav om at også gjenboere skal ha nabovarsel.

Med hilsen

Inger Lise Espnes & Anders Espnes.
Inger Lise Espnes og Anders Espnes

Kopi: Frøya kommune, Tekniske tjenester, 7260 Sistranda

Inger Lise Espnes og
Anders Espnes
Beinskardveien 1 A
7260 SISTRANDA

21/322 AHF 1/9-14
4647/14
13/180-27

2

Frøya kommune
Tekniske tjenester v/virksomhetsleder Andreas Kvingedal
7260 SISTRANDA

Sistranda, 30.08.14

**KLAGE PÅ SAK 42/14 AV 15.05.14 I HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING -
DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV SENIORBOLIGER PÅ BEINSKARDET**

Vi påklager med dette ovennevnte vedtak ut fra følgende forhold:

1. Vi har ikke fått nabovarsel til tross for at vi er gjenboer og har krav på nabovarsel. Vår boligeiendom gnr. 21, bnr. 314 ble ervervet 17.12.12, og vi tok boligen i bruk i begynnelsen av april i år. Vår status som gjenboer burde være kjent for ansvarlig søker/tiltakshaver og kommunen da naboer ble varslet.
2. Vi ville ha protestert dersom vi hadde fått nabovarsel.
3. Vi kan ikke se at det er sendt inn søknad om dispensasjon. Brevet fra Riiber Eiendom AS v/Frode Riiber av 06.05.14 kan ikke betraktes som søknad om dispensasjon.
4. Kommunen vedtok 28.06.12, sak 103/12, i hovedutvalg for forvaltning, mindre vesentlig endring for reguleringsplan Beinskardet. For område B5, område for seniorboligene, ble det bestemt følgende:
Bebyggelse i B5 skal være i en etasje med maks. raft høyde 300 cm og maks. mønehøyde 500 cm. Innenfor område B5 tillates oppført konsentrert bebyggelse i en etasje for formål «seniorboliger». Tomtene i B5 tillates sammenslått eller endret på annen måte for tilpasning til slik bebyggelse. For B5 tillates BYA inntil 40%.
Før reguleringsendringen var det for boligområde B5 tillatt 420 cm som største raft høyde over grunnmur og 650 cm som største mønehøyde. Kommunen vedtok altså senking av både raft- og mønehøyde. I administrasjonens vurdering i sak 103/12 står det bl.a.:
Seniorboliger forutsetter boliger lagt til rette for universell utforming på ett plan. En endring av bestemmelsen som fastlegger dette vil også være gunstig for bakenforliggende bebyggelse ved at det kreves redusert bebyggelse.
Ovennevnte bestemmelser var gjeldende da vi 17.12.12 ervervet vår boligeiendom.
Vi mener at en reguleringsplan og bestemmelser skal være forutsigbar og til å stole på.
For øvrig blir det feil når man gjennom en dispensasjonsbehandling forandrer fullstendig på det som er vedtatt gjennom en omfattende og tidkrevende prosess.
5. Kommunen ga 18.04.13 i sak 30/13 i hovedutvalg for forvaltning avslag på søknad om dispensasjon for et ganske analogt prosjekt som i sak 42/14. Det var da et prosjekt med 14 seniorboliger fordelt over to etasjer med planlagt byggehøyde 6,9 meter.

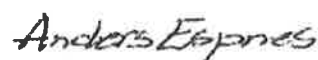
Gjennomsnittlig terreng ser ut til å være satt på kote 27,70. Kommunens administrasjon hadde en omfattende vurdering til grunn for å innstille på avslag.

6. Byggets totalhøyde er ikke nevneverdig redusert i dokumentene som ligger til grunn for kommunens dispensasjon i sak 42/14. Riktignok er byggehøyden redusert til 6,2 meter. Imidlertid er gjennomsnittlig terreng økt fra kote 27,70 til kote 28,30, og ferdig gulv er satt til kote 28,50. Gjennom denne endringen er byggets totalhøyde kun redusert med 20 cm. Var kommunen kjent med hvor liten den totale reduksjonen av høyden var da det ble innstilt på og gitt dispensasjon i sak 42/14?
7. Det hjelper ikke oss at antall leiligheter i sak 42/14 er redusert fra 14 til 12 leiligheter. Reduksjonen er kun mot vest. Avstanden mot vår bolig er uendret.
8. Kommunen har gitt dispensasjon for et ca. 50 meter langt bygg der tomte ikke er helt flat. Dermed er det ca. 2 meter høy steinfylling på det meste ved veien mot vår eiendom. Det fremkommer i liten grad på innsendte tegninger.

Vi ber om at det foretas befarings i forbindelse med klagebehandlingen. Samtidig ber vi om en snarlig klagebehandling da tiltakshaver har satt i gang byggearbeidet.

For øvrig ber vi om at klagen gis oppsettende virkning. Vi mener at kommunen har gjort en alvorlig feil ved å gi dispensasjon slik at det tillates et bygg i 2 etasjer i stedet for en etasje som forutsatt i reguleringsbestemmelsene. Et annet viktig forhold er at manglende nabovarsel har hatt betydning i saken.

Med hilsen

 
Inger Lise Espnes og Anders Espnes

Inger Lise Espnes og
Anders Espnes
Beinskardveien 1 A
7260 SISTRANDA

21/322
AHF

1/9-14
4647/14
13/180-27

2

Frøya kommune
Tekniske tjenester v/virksomhetsleder Andreas Kvingedal
7260 SISTRANDA

Sistranda, 30.08.14

**KLAGE PÅ SAK 42/14 AV 15.05.14 I HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING -
DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV SENIORBOLIGER PÅ BEINSKARDET**

Vi påklager med dette ovennevnte vedtak ut fra følgende forhold:

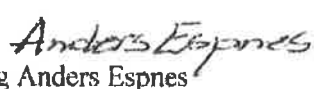
1. Vi har ikke fått nabovarsel til tross for at vi er gjenboer og har krav på nabovarsel. Vår boligeiendom gnr. 21, bnr. 314 ble ervervet 17.12.12, og vi tok boligen i bruk i begynnelsen av april i år. Vår status som gjenboer burde være kjent for ansvarlig søker/tiltakshaver og kommunen da naboer ble varslet.
2. Vi ville ha protestert dersom vi hadde fått nabovarsel.
3. Vi kan ikke se at det er sendt inn søknad om dispensasjon. Brevet fra Riiber Eiendom AS v/Frode Riiber av 06.05.14 kan ikke betraktes som søknad om dispensasjon.
4. Kommunen vedtok 28.06.12, sak 103/12, i hovedutvalg for forvaltning, mindre vesentlig endring for reguleringsplan Beinskardet. For område B5, område for seniorboligene, ble det bestemt følgende:
Bebyggelse i B5 skal være i en etasje med maks. raft høyde 300 cm og maks. mønehøyde 500 cm. Innenfor område B5 tillates oppført konsentrert bebyggelse i en etasje for formål «seniorboliger». Tomtene i B5 tillates sammenslått eller endret på annen måte for tilpasning til slik bebyggelse. For B5 tillates BYA inntil 40%.
Før reguleringsendringen var det for boligområde B5 tillatt 420 cm som største raft høyde over grunnmur og 650 cm som største mønehøyde. Kommunen vedtok altså senking av både raft- og mønehøyde. I administrasjonens vurdering i sak 103/12 står det bl.a.:
Seniorboliger forutsetter boliger lagt til rette for universell utforming på ett plan. En endring av bestemmelsen som fastlegger dette vil også være gunstig for bakenforliggende bebyggelse ved at det kreves redusert bebyggelse.
Ovennevnte bestemmelser var gjeldende da vi 17.12.12 ervervet vår boligeiendom.
Vi mener at en reguleringsplan og bestemmelser skal være forutsigbar og til å stole på.
For øvrig blir det feil når man gjennom en dispensasjonsbehandling forandrer fullstendig på det som er vedtatt gjennom en omfattende og tidkrevende prosess.
5. Kommunen ga 18.04.13 i sak 30/13 i hovedutvalg for forvaltning avslag på søknad om dispensasjon for et ganske analogt prosjekt som i sak 42/14. Det var da et prosjekt med 14 seniorboliger fordelt over to etasjer med planlagt byggehøyde 6,9 meter.

- Gjennomsnittlig terreng ser ut til å være satt på kote 27,70. Kommunens administrasjon hadde en omfattende vurdering til grunn for å innstille på avslag.
6. Byggets totalhøyde er ikke nevneverdig redusert i dokumentene som ligger til grunn for kommunens dispensasjon i sak 42/14. Riktignok er byggehøyden redusert til 6,2 meter. Imidlertid er gjennomsnittlig terreng økt fra kote 27,70 til kote 28,30, og ferdig gulv er satt til kote 28,50. Gjennom denne endringen er byggets totalhøyde kun redusert med 20 cm. Var kommunen kjent med hvor liten den totale reduksjonen av høyden var da det ble innstilt på og gitt dispensasjon i sak 42/14?
 7. Det hjelper ikke oss at antall leiligheter i sak 42/14 er redusert fra 14 til 12 leiligheter. Reduksjonen er kun mot vest. Avstanden mot vår bolig er uendret.
 8. Kommunen har gitt dispensasjon for et ca. 50 meter langt bygg der tomte ikke er helt flat. Dermed er det ca. 2 meter høy steinfylling på det meste ved veien mot vår eiendom. Det fremkommer i liten grad på innsendte tegninger.

Vi ber om at det foretas befaring i forbindelse med klagebehandlingen. Samtidig ber vi om en snarlig klagebehandling da tiltakshaver har satt i gang byggearbeidet.

For øvrig ber vi om at klagen gis oppsettende virkning. Vi mener at kommunen har gjort en alvorlig feil ved å gi dispensasjon slik at det tillates et bygg i 2 etasjer i stedet for en etasje som forutsatt i reguleringsbestemmelsene. Et annet viktig forhold er at manglende nabovarsel har hatt betydning i saken.

Med hilsen

 
Inger Lise Espnes og Anders Espnes

Arvid Hammernes
Postboks 28
7264 HAMARVIK

Snekkerservice Frøya AS
7263 HAMARVIK

Hamarvik, 02.01.15

MERKNADER TIL DISPENSASJONSSØKNAD VEDRØRENDE BYGGING AV SENIORBOLIGER PÅ EIENDOMMEN GNR. 21, BNR. 322, BEINSKARDET PÅ SISTRANDA

Jeg viser til ovennevnte søknad av 19.12.14 og vil med dette komme med merknader. Min klage i brev av 08.09.14 legges til grunn for merknadene.

Nabovarslet datert 19.12.14 var ikke på postkontoret før julaften. Jeg hentet det ut først 27.12.14. I og med at det er juledager blir fristen for å komme med merknader kort. Flere naboer og gjenboere har reagert på dette, bl.a. andelseiere i Storheia Borettslag. Noen er bortreist. Jeg konstaterer at dere ikke har vært villig til å forlenge fristen med en uke, jf. vår kommunikasjon i mail av 29.12.14 og 30.12.14.

Manglende nabovarsel til gjenboere kunne ha vært rettet opp på et langt tidligere tidspunkt.

Jeg ber om at nabomerknader ikke får mindre betydning nå som følge for altfor sen nabovarsling og igangsatt byggearbeid. Hensikten med utsendelse av nabovarsel må være reell og ikke bare ut fra å rette opp i feil som er begått.

Da reguleringsendringen for boligområde B5, eiendommen gnr. 21, bnr. 322, for reguleringsplan for Beinskardet ble vedtatt 28.06.12 i hovedutvalg for forvaltning, ble det i samme møte vedtatt dispensasjon for omsorgsboliger på nabotomta, inntil og rett sør for boligområde B5, med hensyn til byggehøyde og antall enheter. Det ble for boligområde B5 sagt en bebyggelse i en etasje med maks. rafthøyde 3 m og maks. mønehøyde 5 m, og dvs. en reduksjon i høyde i forhold til opprinnelige reguleringsbestemmelser på henholdsvis 1,2 m og 1,5 m. Omsorgsboligene fikk en heving på rafthøyden fra 4,2 m til 5,8 m og på mønehøyden fra 6,5 m til 8,4 m. Høyden seniorboligene ble altså senket, mens omsorgsboligene fikk hevet høyde. Det går an å se dette i sammenheng og som avbøtende tiltak, særlig i og med at sakene ble behandlet i samme møte. Jeg opplever nå at saken vinkles feil ved at høyden, inkl. kotehøyden, på omsorgsboligene brukes som henvisning for at seniorboligene kan være i 2 etasjer og med ferdig gulv på kote 28,5 m.

Som kjent er det fra kommunens administrasjon i behandling av reguleringsendringen sagt at seniorboliger forutsetter boliger lagt til rette for universell utforming på ett plan. Videre står det: «En endring av bestemmelsen som fastlegger dette vil også være gunstig for bakenforliggende bebyggelse ved at det kreves redusert byggehøyde.»

Jeg mener at hensynet bak reguleringsendringen blir vesentlig tilsidesatt hvis omsøkt dispensasjon innvilges.

Da jeg i starten av 2014 satte i gang min boligbygging på eiendommen gnr. 21, bnr. 317, fikk jeg fra byggesaksbehandler på virksomheten tekniske tjenester utlevert reguleringsbestemmelsene og ovennevnte reguleringsendring for seniorboligene. Av den grunn har jeg satt min tillit til at reguleringsbestemmelsene var forutsigbare slik de skal være da jeg gjorde mitt livs boliginvestering.

Jeg er overrasket at dere som utbygger kan planlegge på en måte der det ikke tas hensyn til reguleringsbestemmelser. Her kjøres det på for å ha bebyggelsen i 2 etasjer i stedet for en etasje, og med gesimshøyde over 6,2 m når avstanden fra ferdig gulv og ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen medregnes, i stedet for en gesimshøyde på 3 m som bestemt.

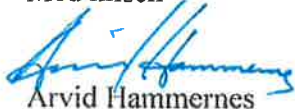
Avvikene fra reguleringsbestemmelsene er betydelige. Det er mulig å oppnå tilnærmet samme antall boligenheter innenfor rammen av reguleringsbestemmelsene. Det vises til hva kommunens administrasjon sa under sin vurdering til hovedutvalg for forvaltning 18.04.13. Hovedutvalget ga da avslag på søknad om dispensasjon, og avslaget ble begrunnet med at fordelene ved tiltaket ikke er klart større enn ulempe. Rettshjelper Terje Svendsen hadde forut for behandlingen i brev av 15.02.13 flere innsigelser og kommentarer der vesentlige ulemper påpekes. Kopi av brevet følger vedlagt.

Det påpekes at utsikt vil forsvinne for enkelte av bakenforliggende boliger, og at solforholdene for eiendommene vil bli vesentlig forverret. Det nevnes at dette også vil kunne medføre et verditap for den nærmeste eksisterende bebyggelse. Forholdet med at 2 leiligheter er tatt bort mot vest og at kotehøyden på topp gesims er redusert med kun 20 cm, har ikke medført at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulemper.

Jeg vil fra min boligeiendom miste en del sjøutsikt hvis seniorboligene blir som omsøkt, og det er i en situasjon der omsorgsboligene tar svært mye av sjøutsikten fra før.

Det er ennå ikke for sent å bygge seniorboligene slik at de blir i samsvar med vedtatte reguleringsbestemmelser. Dermed blir naboer og gjenboere ivaretatt som forutsatt.

Med hilsen



Arvid Hammernes

Kopi: Frøya kommune, Tekniske Tjenester, 7260 Sistranda

Arvid Hammernes
Postboks 28
7264 Hamarvik
tlf. 90595171
arvid.a.hammernes@online.no

21322
4kv

08.09.14
4116/14
13/180-29

12

Frøya kommune
Tekniske tjenester v/virksomhetsleder Andreas Kvingedal
7260 SISTRANDA

Dato: 08.09.14

KLAGE PÅ SAK 42/14 AV 15.05.14 I HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING - DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV SENIORBOLIGER PÅ BEINSKARDET

Som eier av boligtomta gnr. 21, bnr. 317 i Beinskardet boligfelt påklager jeg med dette ovennevnte vedtak.

Det blir feil å fravike en ny reguleringsplan ved å gi dispensasjon da «reguleringsplan Beinskardet boligfelt» har blitt til etter en omfattende beslutningsprosess.

Jeg kjøpte min boligtomt i tillit til at reguleringsplanen med bestemmelser var forutsigbar og til å stole på.

Da jeg ble eier, hadde kommunen tidligere, nærmere bestemt 28.06.12 i sak 103/12 i hovedutvalg for forvaltning, vedtatt mindre vesentlig endring for «reguleringsplan for Beinskardet boligfelt der det for område B5, område for seniorboligene, ble det bestemt følgende:

Bebyggelse i B5 skal være i en etasje med maks. raftøyde 300 cm og maks. mønehøyde 500 cm. Innenfor område B5 tillates oppført konsentrert bebyggelse i en etasje for formål «seniorboliger». Tomtene i B5 tillates sammenslått eller endret på annen måte for tilpasning til slik bebyggelse. For B5 tillates BYA inntil 40%.

Før reguleringsendringen var det for boligområde B5 tillatt 420 cm som største raftøyde over grunnmur og 650 cm som største mønehøyde. Kommunen vedtok altså senking av både raft- og mønehøyde. I administrasjonens vurdering i sak 103/12 står det bl.a.:

Seniorboliger forutsetter boliger lagt til rette for universell utforming på ett plan. En endring av bestemmelsen som fastlegger dette vil også være gunstig for bukenforliggende bebyggelse ved at det kreves redusert bebyggelse.

Ovennevnte vurdering viser hensynene bak vedtatte bestemmelser inkl. reguleringsendring. Hensynene er vesentlig tilsidesatt ved den gitte dispensasjonen.

Flere som har kjøpt tomter i boligfeltet, blir berørt gjennom redusert utsikt eller solforhold som følge av at seniorboligene blir i 2 fulle etasjer i stedet for på ett plan som forutsatt. Ingen av disse berørte har fått nabovarsel. Hvis kommunen hadde kjørt saken som reguleringsendring, hadde det i det minste vært mulighet for medvirkning for alle berørte.

Det reageres på at kommunen velger å gi ovennevnte dispensasjon uten at det forelå en ny søknad om dispensasjon. Naboer ble ikke blitt varslet på ordinær måte. Først etter at kommunen hadde gitt dispensasjon, minner kommunen tiltakshaver på at det må sendes et fullstendig skjema for nabovarsel for å behandle byggesaken. En berørt gjenboer, Inger Lise Espnes og Anders Espnes, får heller ikke da nabovarsel.

Kommunen ga 18.04.13 i sak 30/13 i hovedutvalg for forvaltning avslag på søknad om dispensasjon for et ganske analogt prosjekt som i sak 42/14. Det var da et prosjekt med 14 seniorboliger fordelt over to etasjer med planlagt byggehøyde 6,9 meter. Gjennomsnittlig terreng ser ut til å være satt på kote 27,70. I dispensasjonssøknaden nevnes det at reguleringsbestemmelser angir bebyggelse i en etasje med maks mønehøyde 5 m. Bestemmelsen om raftøyde og om utnyttelsesgrad nevnes ikke. Kommunens administrasjon hadde en omfattende vurdering til grunn for å innstille på avslag. Avvikene fra reguleringsbestemmelsene ble sett på som betydelige, og det ble sagt at hensynet som bestemmelsene skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt. Avviket fra bestemmelsen om raftøyde i tillegg til bestemmelsen om mønehøyde ble berørt, og i tillegg ble det gjort vurderinger på utnyttelsesgrad.

Byggets totalhøyde, kotehøyde på møne/topp gesims, er kun redusert med 20 cm når kommunen velger å gi dispensasjon i sak 42/24. Byggehøyden er redusert fra 6,9 m til 6,2 m. Imidlertid er gjennomsnittlig terreng økt med 0,5 m fra kote 27,70 til kote 28,30, og ferdig gulv er satt til kote 28,50. Dette forholdet blir det ikke opplyst om i saksframlegget.

Jeg stiller spørsmål ved om alle forhold ble kjent overfor naboer som fikk nabovarsel. Reduksjon i antall leiligheter fra 14 til 12 var nok kjent. Uttalelser som jeg har hørt etter at jeg engasjerte meg, viser ikke at saken har vært godt nok opplyst. Det gjelder raftøyde, utnyttelsesgrad og hevet høydeplassering. Noen har opplevd et press om å godta saken.

Dersom det hadde blitt konsentrert bebyggelse i en etasje som forutsatt i reguleringsbestemmelsene, hadde det vært mulighet for bedre terrengtilpasning da tomtområdet og tiliggende kommunal vei har fall. Det er sannsynlig at boligene hadde blitt liggende i flere naturlige plan, uten en stor fylling mot øst slik som anlagt. Nå er det godkjent et over 50 m langt bygg i 2 etasjer der ferdig gulv blir liggende 2 m over og tett inntil kommunal vei mot øst. Det er fra øst den korteste gangatkomsten er mot sentrum.

Jeg ber om at klagen behandles på det ekstraordinære møtet 11.09.14 i hovedutvalg for forvaltning. Samtidig ber jeg om at klagen gis oppsettende virkning. Det vises til at tiltakshaver har igangsatt arbeidet. Jeg mener at det er gjort feil av en slik art at dispensasjonsvedtaket i sak 42/14 må kjennes ugyldig og oppheves.

Jeg har hjulpet Inger Lise Espnes og Anders Espnes med deres klager. Dette har jeg gjort ut fra nært vennskap, og som kjent er Inger Lise datter av min kone Lise. Jeg vet at tiltakshaver Frode Riiber har tillagt meg vikarierende motiv som egeninteresse for min hjelp. Saken med Inger Lise og Anders fant jeg svært urimelig og urettferdig. Jeg har oppdaget stadige feil og mangler, sist ved gjennomlesing av dokumenter til møte 11.09.14 til hovedutvalg for forvaltning. Uttalelsen fra tiltakshaver viser i beste fall at han mener at jeg er berørt.

Det reageres på at kommunen velger å gi ovennevnte dispensasjon uten at det forelå en ny søknad om dispensasjon. Naboer ble ikke blitt varslet på ordinær måte. Først etter at kommunen hadde gitt dispensasjon, minner kommunen tiltakshaver på at det må sendes et fullstendig skjema for nabovarsel for å behandle byggesaken. En berørt gjenboer, Inger Lise Espnes og Anders Espnes, får heller ikke da nabovarsel.

Kommunen ga 18.04.13 i sak 30/13 i hovedutvalg for forvaltning avslag på søknad om dispensasjon for et ganske analogt prosjekt som i sak 42/14. Det var da et prosjekt med 14 seniorboliger fordelt over to etasjer med planlagt byggehøyde 6,9 meter. Gjennomsnittlig terreng ser ut til å være satt på kote 27,70. I dispensasjonssøknaden nevnes det at reguleringsbestemmelser angir bebyggelse i en etasje med maks mønehøyde 5 m. Bestemmelsen om raifhøyde og om utnyttelsesgrad nevnes ikke. Kommunens administrasjon hadde en omfattende vurdering til grunn for å innstille på avslag. Avvikene fra reguleringsbestemmelsene ble sett på som betydelige, og det ble sagt at hensynet som bestemmelsene skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt. Avviket fra bestemmelsen om raifhøyde i tillegg til bestemmelsen om mønehøyde ble berørt, og i tillegg ble det gjort vurderinger på utnyttelsesgrad.

Byggets totalhøyde, kotehøyde på møne/topp gesims, er kun redusert med 20 cm når kommunen velger å gi dispensasjon i sak 42/24. Byggehøyden er redusert fra 6,9 m til 6,2 m. Imidlertid er gjennomsnittlig terreng økt med 0,5 m fra kote 27,70 til kote 28,30, og ferdig gulv er satt til kote 28,50. Dette forholdet blir det ikke opplyst om i saksframlegget.

Jeg stiller spørsmål ved om alle forhold ble kjent overfor naboer som fikk nabovarsel. Reduksjon i antall leiligheter fra 14 til 12 var nok kjent. Uttalelser som jeg har hørt etter at jeg engasjerte meg, viser ikke at saken har vært godt nok opplyst. Det gjelder raifhøyde, utnyttelsesgrad og hevet høydeplassering. Noen har opplevd et press om å godta saken.

Dersom det hadde blitt konsentrert bebyggelse i en etasje som forutsatt i reguleringsbestemmelsene, hadde det vært mulighet for bedre terrengtilpasning da tomteområdet og tiliggende kommunal vei har fall. Det er sannsynlig at boligene hadde blitt liggende i flere naturlige plan, uten en stor fylling mot øst slik som anlagt. Nå er det godkjent et over 50 m langt bygg i 2 etasjer der ferdig gulv blir liggende 2 m over og tett inntil kommunal vei mot øst. Det er fra øst den korteste gangatkomsten er mot sentrum.

Jeg ber om at klagen behandles på det ekstraordinære møtet 11.09.14 i hovedutvalg for forvaltning. Samtidig ber jeg om at klagen gis oppsettende virkning. Det vises til at tiltakshaver har igangsatt arbeidet. Jeg mener at det er gjort feil av en slik art at dispensasjonsvedtaket i sak 42/14 må kjennes ugyldig og oppheves.

Jeg har hjulpet Inger Lise Espnes og Anders Espnes med deres klager. Dette har jeg gjort ut fra nært vennskap, og som kjent er Inger Lise datter av min kone Lise. Jeg vet at tiltakshaver Frode Riiber har tillagt meg vikarierende motiv som egeninteresse for min hjelp. Saken med Inger Lise og Anders fant jeg svært urimelig og urettferdig. Jeg har oppdaget stadige feil og mangler, sist ved gjennomlesing av dokumenter til møte 11.09.14 til hovedutvalg for forvaltning. Uttalelsen fra tiltakshaver viser i beste fall at han mener at jeg er berørt.

Jeg er kjent med at kommunens administrasjon ikke har valgt å gi klagen fra Inger Lise og Anders oppsettende virkning. Det forundrer meg at man kan være så sikker på utfallet av klagebehandlingen.

For ordens skyld vil jeg opplyse om at jeg som kommunal tjenestemann eller politiker ikke har hatt noe med byggesaken å gjøre.

Brevets manglende signatur skyldes at jeg ikke har tilgang til skriver per nå pga. en sydentur. Følgerebrevet via e-post viser at brevet kommer fra meg.

Med hilsen

Arvid Hammernes

Snekkerservice Frøya AS
7260 Sistranda
Tlf. 91313777
Frode@norgeshus.no

FRØYA KOMMUNE

7260 Sistranda

Viser til brev/klage fra eier av eiendommen 21/314 vedr. vårt prosjekt Beinskaret Eldreboliger

Eier av eiendommen klager på høyden på plasseringen av prosjektet, da de mener dette vil hindre sollys på deres tomt.

Bakgrunnen for byggets høydeplassering er innkjøringen til området og eksisterende terreng. Mot Vest er bygget helt ned på bakkenivå og det kan ikke senkes ytterligere. Planert tomt er på kote 28,1 og ferdig støpt dekke er på kote 28,5 moh. Siden terrenget skråner noe mot øst vil vi naturlig nok måtte fylle noe masse under den delen av bygget. Det er imidlertid naturlig høydeforskjell mellom kommunal vei og terreng, slik at fyllingen bare utgjør ca. 0,5 meter.

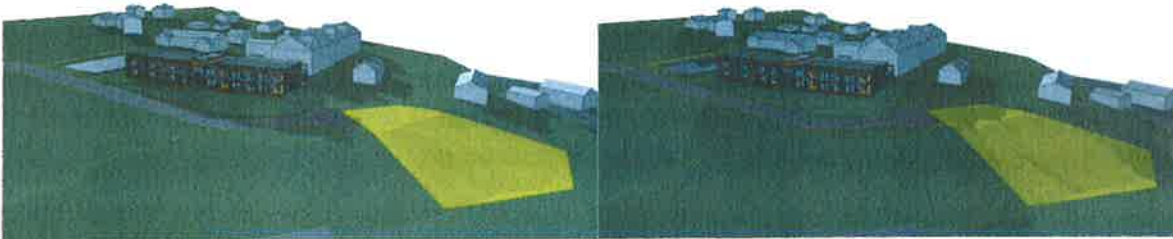
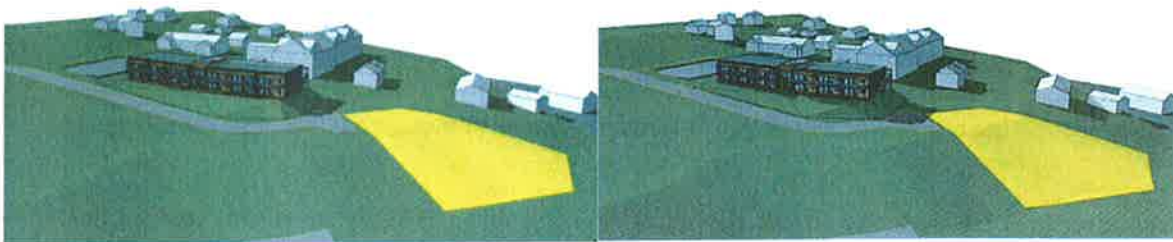
Det er riktig som Inger Lise og Anders Espnes påpeker at det er gitt dispensasjon mht. høyde på bygget. Differansen er imidlertid bare 1,2 meter på møne. Fra 5,0 til 6,2 meter. Skissen nedenfor viser det godkjente bygget(gult) lagt over bygninger(grå) som er i tråd med reguleringsplanen.



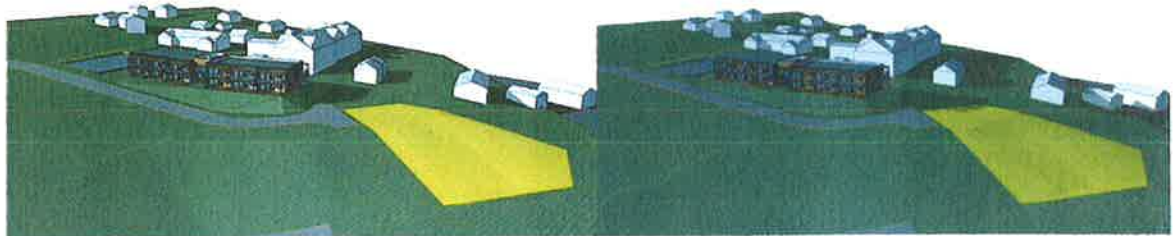
Dette viser at det er liten forskjell på det bygget som nå bygges og bestemmelsene i reguleringsplanen. Det er for øvrig ikke satt kotehøyder på grunnmuren i reguleringsbestemmelsene.

Sol- Skygge på eiendommen

Lise og Anders Espnes er bekymret for at det nye bygget vil ta bort ettermiddags og kveldsolen på deres eiendom. Vedlagte sol og skyggediagram viser at så ikke er tilfelle (se neste side). I alle fall ikke i sommerhalvåret, da det er naturlig å nyte solen. «internatet» som er betydelig høyere enn eldreboligene vil kaste mer skygge på eiendommen og vil ta noe av kveldssolen.



Solstudie tatt midtsommer som viser at eiendommen er lite berørt. «bildene er fra ca kl. 16,17,19 og 20.



Solstudie tatt i mars som viser at skyggen først kommer inn på eiendommen ca kl 17 og da går solen snart ned.
«bildene» er fra ca kl. 14, 16 og 17

Vedrørende ikke mottatt nabovarsel

Bakgrunnen for at det ikke ble sendt ut nabovarsel til eiendommen 21/314 var at vi vurderte at de som gjenboere ikke ble vesentlig berørt av tiltaket. Innkjøring til bygningen er lagt på vestsiden av tomte, og de vil bli lite berørt av trafikkstøy. Siden det ligger en kommunal vei mellom eiendommene er avstanden mellom bygningen ca. 25 meter. Eiendommen vil således bli lite berørt mht. sol/skygge. Utsikten fra tomten er mot øst og tiltaket vil ikke stenge for utsikten.

Dette var vår vurdering under søknaden av tiltaket. Når eierne av eiendommen nå klager ser vi at de føler seg berørt av tiltaket, og vi beklager derfor på det sterkeste at det ikke ble sendt ut nabovarsel.

Vi håper at kommunene med bakgrunn i disse opplysningene ikke vil ta klagen på prosjektet til følge, men opprettholde den gitte igangsettingstillatelsen. Vi kan ikke se at dette prosjektet er av vesentlig større sjenanse for eiendommen 21/314, enn om vi hadde bygd en bolig med noe lavere mønehøyde.

Vi håper på en rask behandling av saken da byggingen er igangsatt og det vil ha store konsekvenser hvis prosjektet blir utsatt.

Frøya 18.08.2014

Med Hilsen Snekkerservice Frøya AS



Frode Riiber



Frøya kommune
v/kommuneadvokat Kristine Stokholm Østerballe
7260 SISTRANDA

Sandvika, 25. september 2014
Ansvarlig advokat: Rune Selbo
Dir.tlf: 95 96 79 96
e-mail: rs@advokatselbo.no
Org.nr. 990611696 MVA

Deres ref.: AHF/4316
Vår ref.: RS-29780/802

MERKNADER TIL KLAGE FRA ARVID HAMMERNES PÅ SAK 42/14 AV 15.05.14 I HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING-DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV SENIORBOLIGER PÅ BEINSKARDET. TILLEGGSMERKNADER TIL KLAGE FRA INGER LISE OG ANDERS ESPENES.

Det vises til Frøya kommunes frist for merknader til ovennevnte klage, satt til 25.09.14.

Videre vises det til kommunens brev til Arvid Hammernes 18.09.14, hvor kommunen ikke har funnet grunn til å endre sitt vedtak og heller ikke har funnet grunn til å gi klagen oppsettende virkning.

Undertegnede bistår Snekkerservice Frøya Norgeshus AS og Riiber Eiendom AS.

Dette brev er rettidig.

1. Innledende merknader

I kommunens brev til Hammernes fremgår det at klagen skal ses i sammenheng med Inger Lise og Anders Espenes sin klage over dispensasjonsbehandlingen og byggesaken (vedtak av 11.09.14, sak 96/14). Det er videre gitt frist til 25.9.14 for supplerende merknader til «byggesaken».

Merknadene i dette brev refererer seg derfor til klagene fra både Arvid Hammernes og Inger Lise/Anders Espnes.

Denne siden tiltrer i det alt vesentligste kommunens fremstilling av saken, både hva gjelder sakens faktiske og juridiske side.

RUNE SELBO

Mine klienter har dog noen presiseringer og anførsler som vil bli gjennomgått i det følgende.

1. Klagene fra Arvid Hammernes

I) Rettslig klageinteresse

Prinsipalt anføres det at Hammernes ikke har rettslig klageinteresse i saken, jf forvaltningsloven § 28 første ledd jf § 2 e).

Hammernes er ikke nabo til tiltaket. Slik klagen er utformet forsvarer Hammernes i første rekke sin stedatters og hennes ektemanns interesser, med det formål å få en ny behandling av disses avslag på anmodning om oppsettende virkning. Hans forsvar for øvrige parter i saken som ikke har påklagd vedtakene er heller ikke relevant.

Som det vil bli anført nedenfor, så kommer Hammernes heller ikke inn under den krets som skal nabovarsles etter plan- og bygningsloven § 21-3.

II) Klagen over dispensasjonsvedtaket.

Som det fremkommer av kommunens brev til Hammernes 18.09.14 så er tiltaket i samsvar med plangrunnlaget og med reviderte reguleringsbestemmelser.

Det bestrides at kommunens dispensasjonsvedtak er ugyldig.

a) Manglende nabovarsling

Fra denne siden anføres det prinsipalt at det ikke forelå noen plikt til å varsle Hammernes.

Som det fremkommer av kommunens brev, så er det på det korteste 97 meter fra klagerens hus til det omsøkte tiltak og minst 47 meter mellom eiendomsgrensene. Klagerens bolig ligger ca. 5 meter høyere enn tiltaket.

Ut fra klagerens utforming og plassering av egen bolig anføres det at han ikke er berørt av tiltaket, og at det derfor ikke forelå noen plikt til nabovarsling etter plan- og bygningsloven § 21-3.

Subsidiært så anføres det at mangelfull nabovarsling ikke ville virket inn på vedtakets innhold, jf forvaltningsloven § 41.

Det vises til at tiltaket ikke kan anses å være til ulempe av betydning for Hammernes. Han vil ikke bli berørt av solforhold, og heller ikke av utsikt i større utstrekning enn hva som må påregnes i tettbebygd strøk.

b) Dispensasjon uten ny søknad/nabovarsling

Det anføres at tiltakshavers søknad 06.05.14 var tilstrekkelig til at den kunne behandles av kommunen.

I søknaden er det vist til tidligere innsendt søknad og oppgitt de korrigeringer som forelå – at tiltaket var redusert fra 14 til 12 leiligheter samt at høyden på bygget var redusert fra 6,9 til 6,2 meters totalhøyde.

Samtlige opplysninger i saken forelå og de endringene som var foretatt var til gunst for berørte naboer.

De berørte naboer var alle kjent med endringene, gjennom de avtaler som var inngått med naboene, og som var vedlagt søknaden 06.05.14.

Under enhver omstendighet har ikke de eventuelle manglene hatt innvirkning som avgjørelsen etter forvaltningsloven § 41, og manglene medfører ikke ugyldighet.

Det vises til at en ny fullstendig søknad ikke ville ha medført at nye opplysninger som ikke allerede var kjent hadde kommet kommunen eller berørte naboer til kunnskap.

c) Redusert sikt/solforhold mm

Til Hammernes anførsler om at «flere som har kjøpt tomter i boligfeltet er berørt gjennom redusert utsikt eller solforhold», skal det bemerkes at klageren selv ikke er berørt.

Utarbeidede soldiagrammer i saken viser at heller ikke andre naboer er berørt i vesentlig grad, og berørte omkringliggende naboer har da også gitt sin tilslutning til tiltaket.

Klagerens anførsel om at kommunen 18.4.14 ga avslag på søknad om dispensasjon for et «ganske analogt prosjekt» er ikke relevant.

Det bestrides at dette tiltaket var «analogt», og enhver dispensasjonssøknad må dessuten forutsettes å undergis individuell behandling tilpasset tiltakets egenart.

Under henvisning til hva som ovenfor er anført, fastholdes det at saken har vært godt opplyst for så vel offentlig som private parter.

Anførselen om at «noen har opplevd press om å godta saken», er en udokumentert påstand som heller ikke underbygges nærmere i klagen.

Tiltakshaver tilbakeviser påstanden på det sterkeste.

d) Hensynene bak de vedtatte reguleringsbestemmelser er vesentlig tilsidesatt gjennom dispensasjonsvedtaket.

Det anføres at hensynene bak reguleringsbestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.

Tiltaket er de facto i samsvar med plangrunnlaget og reviderte reguleringsbestemmelser. Det er ingen ting som tilsier at saken skulle eller burde vært kjørt som reguleringsendring.

Det vises i denne forbindelse til kommunens redegjørelse.

Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Tiltaket oppfyller kravene til universell utforming og tilgjengelighet. Det vises også til at tiltaket er vesentlig lavere enn omsorgsboligene og internatet.

Videre vises til uttalelsene fra omkringliggende naboer, vedlagt søknaden 06.05.14, og at samtlige har sagt seg enige i tiltaket.

Reguleringsplanen stiller ikke krav til høydekvoten. Tiltakets høyde er dessuten redusert ut fra opprinnelig søknad, og omkringliggende naboer har gitt sin tilslutning.

Tiltaket vil i svært liten grad medføre ulempe for de tilgrensede eiendommer, tiltaket vil gagne samfunnet og dispensasjonen innebærer fordeler som klart overstiger ulempene.

Alle relevante forhold ved byggeprosessen er vurdert og kommunen har vist en forsvarlig og fornuftig skjønnsutøvelse gjennom dispensasjonsvedtaket.

III) Oppsettende virkning

Lovens klare utgangspunkt er at vedtak i byggesaker kan iverksettes så snart vedtaket er truffet og meddelt partene.

Som det fremgår ovenfor så foreligger det ikke feil ved saksbehandlingen som tilsier utsatt iverksettelse av tiltaket.

Utførelsen av tiltaket vil uansett ikke medføre uopprettelig skade.

Utsatt iverksettelse vil være til betydelig ulempe for tiltakshaver, så vel praktisk som finansielt.

En kan vanskelig se at fylkesmannen gjennom en forsvarlig saksbehandling skal finne grunn til av eget tiltak å gi vedtaket oppsettende virkning etter forvaltningsloven § 42.

Subsidiært anføres det at det i tilfelle utsatt iverksettelse må settes som vilkår at klageren stiller sikkerhet for de tap tiltakshaver og byggherre blir påført som følge stans i byggearbeidene, jf forvaltningsloven § 42 annet ledd.

2. Klagene Fra Inger Lise Espnes og Anders Espnes.

Det foreligger så vidt vites en klage 10.08.14, en klage 19.08.14 og to klager 30.08.

De to førstnevnte klagene er besvart av tiltakshaver 19.08.14, og behandlet i sak 96/14 i Hovedutvalg for forvaltning 11.09.14, der det ble vedtatt at klagen ikke ble tatt til følge.

Klagen er ifølge brev fra Frøya kommune 12.09.14 allerede oversendt fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Foruten hva som fremkommer av tiltakshavers uttalelse 19.08.14, vises det til kommunens fremstilling og vurdering av sakens faktiske og juridiske side i møteboken, hvoretter denne siden gir sin fulle tilslutning.

Tiltakshaver gjorde en uforsettlig feilvurdering ved ikke å nabovarsle klagerne, hvilket var basert på at klagerne ikke ble berørt av tiltaket.

Opplysningene i saken, herunder fremlagte soldigrammer, godtgjør at tiltaket ikke medfører betydelig ulempe for klagerne, men at de tvert i mot blir lite berørt. Klagerne er ikke berørte av tiltaket hverken hva angår trafikk, støy, sol eller utsikt.

Kommunens omgjøringsbeslutning hva gjelder oppsettende virkning 15.08.14 er således korrekt ut fra de relevante avveiningene i saken, idet eventuell manglende nabovarsling umulig kan ha hatt betydning for utfallet av dispensasjonssaken, jf forvaltningsloven § 41.

Hva gjelder de to sistnevnte klager så er disse i sitt innhold det alt vesentligste samsvarende med Hammernes anførsler.

De vises i denne forbindelse til denne sides anførsler i forhold til Hammernes, og som også gjøres gjeldende i forhold til Espnes klage.

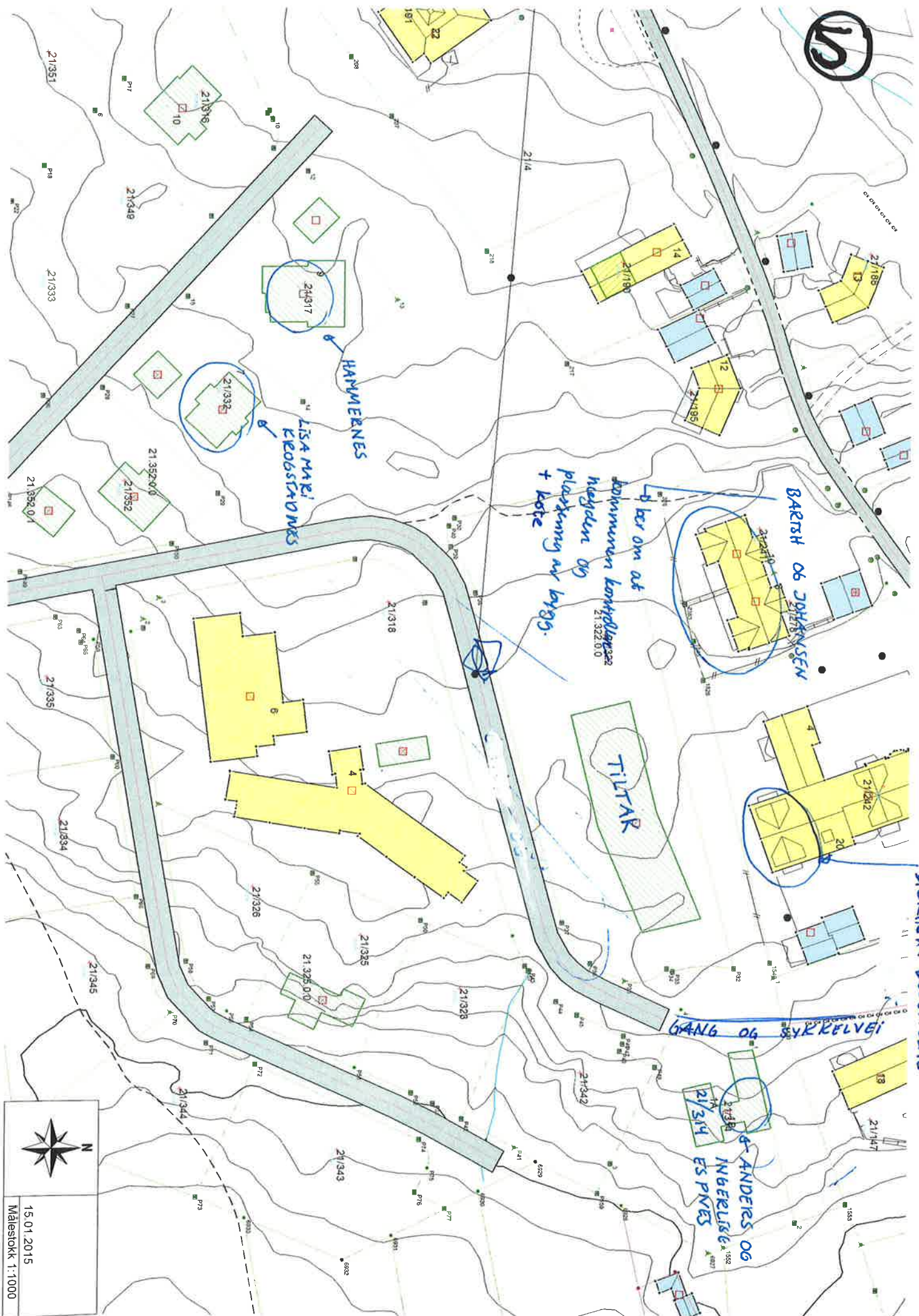
Tiltaket er ikke i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 med tilhørende retningslinjer, og ikke til ulempe av betydning for klagerne.

Med det forbehold at tiltakshavers søknad 06.05.14 omstendighetene i betraktning, ikke kan anses mangelfull, gir man sin fulle tilslutning til kommunens vurderinger og konklusjon slik de fremkommer i brev til klagerne 17.09.14

Med vennlig hilsen

Rune Selbo
Advokat

15



15.01.2015
Målestokk 1:1000



FRØYA KOMMUNE

Teknisk



Riiber Eiendom AS
7263 Hamarvik

<i>Deres ref.</i>	<i>Vår ref.</i>	<i>Arkivsaksnr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Sted, dato</i>
	SML/2817	13/180	GNR 21/258	Sistranda, 28.05.2014

GNR 21 BNR 258 DISPENSASJON SENIORBOLIGER

Hovedutvalg for forvaltning behandlet i møte 15.05.2014 sak 42/14. Følgende vedtak ble fattet:

- 1. Søker gis dispensasjon fra reguleringsplan for Beinskardet boligfelt til oppføring av seniorboliger på eiendommen 21/258 som omsøkt.**
- 2. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene i planen.**
- 3. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.**

Enstemmig.

Behandlingen av dispensasjonen blir pålagt et gebyr på kroner 3642,-. Minner om at for at byggesaken skal kunne behandles må det sendes inn et fullstendig skjema for nabovarsel. Ny saksbehandler vil bli Anders Saksvik.

Klagemuligheter:

Dette vedtaket kan påklages. Rette klageinstans er: Hovedutvalg for forvaltning. Klagefristen er **3 uker**. Klagen sendes til Frøya kommune ved Silje Meslo Lien som også, om ønskelig, vil gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen
Frøya kommune

Silje Meslo Lien
Planlegger

vedlegg



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Silje Meslo Lien
Arkivsaksnr.: 13/180

Arkiv: GNR 21/258

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 21 BNR 258 SENIORBOLIGER PÅ BEINSKARDET

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra reguleringsplan for Beinskardet boligfelt til oppføring av seniorboliger på eiendommen 21/258 som omsøkt.
2. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene i planen.
3. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonen bort.

Vedlegg:

1. Søknad med vedlegg, datert 06.05.2014
2. Utsnitt reguleringsplan for Beinskardet boligfelt
3. Flyfoto

Saksopplysninger:

Norgeshus på vegne av Snekkerservice Frøya AS sendte den 13.02.2013 inn søknad om oppføring av bygg med 14 stk. «seniorleiligheter». Denne måtte dispensasjonsbehandles da bygget var planlagt i 2 etasjer og ikke 1,5 etasjer som gitt i bestemmelsene. Det kom inn flere nabomerknader blant annet på bygget som kom til å fremstå som en sammenhengende massiv vegg og at byggets høyde ville gjøre at naboene mistet utsikt og solforhold.

På bakgrunn av dette ble det ikke gitt dispensasjon til oppføring av seniorboligene som omsøkt.

Riiber eiendom fremmet den 06.05.2014 en ny søknad om dispensasjon til oppføring av seniorboliger. Antallet leiligheter er nå 12 i stedet for 14 og høyden er noe redusert.

Naboene er enige i den nye utformingen.

Vurdering:

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

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

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

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

Hensynene bak bestemmelsene er blant annet å ivareta interessene til eksisterende bebyggelse. I det nye forslaget har naboene trukket sin klage og samtykket til tiltaket. Bygningsmassen fremstår nå som mer åpen og høyden er redusert. Administrasjonen vurderer det også slik at tiltaket ikke vil få negative konsekvenser for fremtidige bygninger i reguleringsplanen. På bakgrunn av dette mener administrasjonen at hensynene bak bestemmelsene er ivaretatt.

Administrasjonen tilrår at det blir gitt dispensasjon fra reguleringsplan for Beinskardet til oppføring av seniorboliger på eiendommen 21/258 som omsøkt. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene i planen.

Saksprotokoll

Utvalg:	Hovedutvalg for forvaltning
Møtedato:	18.04.2013
Sak:	30/13

Arkivsak: 13/180

GNR 21 BNR 258 OPPFØRING AV SENIORBOLIGER PÅ BEINSKARDET

Vedtak:

1. Søker gis ikke dispensasjon til oppføring av seniorboliger i to etasjer.
2. Vedtaket fattes i samsvar med plan- og bygningsloven § 19-2, og begrunnes med at fordelene ved tiltaket ikke er klart større enn ulempene.

Enstemmig.

Behandling:

Hovedutvalgets behandling i møte 18.04.13:

Repr. Aleksander Søreng ba om at hans habilitet ble vurdert da han er beslektet med tiltakshaver.

Repr. Søreng ble enstemmig erklært habil i sakens behandling.

Frp. v/Aleksander Søreng fremmet flg. forslag til vedtak:

”Saken utsettes. Utbygger bes legge fram et alternativ prosjekt som er i samsvar med reguleringsbestemmelsene.”

Falt med 4 mot 3 stemmer avgitt fra Heidi G. Nielsen, Pål Terje Bekken og Aleksander Søreng.

7

Ansatt:	7/5-14
Saks: 21/258	Ansatt: 2416/14
Behandlet: SML	Jar: 13/180-11
Behandlet:	Bevar:

Frøya Kommune

Sistranda 06.05.14

V/ Andreas Kvingedal

7260 Sistranda

Seniorboliger på Beinskaret

Viser til tidligere innsendt byggesak ang seniorboliger på Beinskaret.

Sender med mail korrespondanse med Paulsen, Bremnes, Storheia Borettslag samt avtale inngått med Barch og Johansen.

De er nå alle sammen enige i at vi kan bygge dette, med de endringer som er foretatt på prosjektet.

Bygget er redusert fra 14 til 12 leiligheter, samt at høyden en noe redusert.

Sender med nye tegninger.

Håper kommunen anbefaler dette prosjektet slik som det fremleggers.

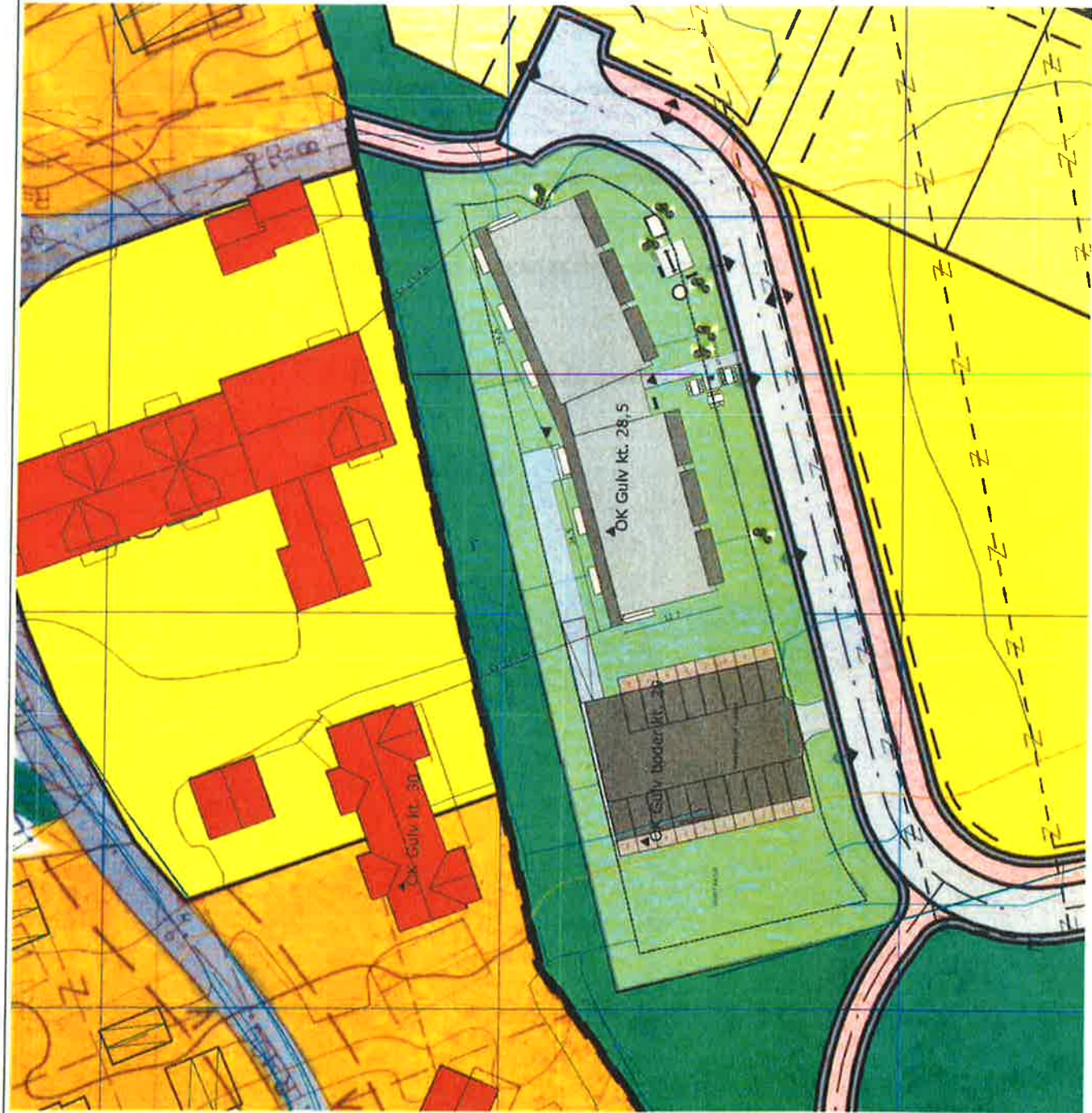
Mvh

Riiber Eiendom as



Frode Riiber

Tlf 913.13.777



MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hnt. NS3940. Tekniske forhold i bygningssmessig utbreelse kan påvirke arealer i mindre grad.

80 m2/ leil.
t.s.12 leil.

Oppvurmet BRA: BRA m ²	BYA: BYA m ²	VOLUM m ³	ENERGIMERKE
B3A K01 + K02 + K03 + K04 + LOFT	K1+ K01 + K02 m ³	B3A TOTALT: BRA m ²	
BYGGESKJEMME: F1014	GNV/RNK: 21/322	POSTNR: Postnr.	
ADRESSE: Adresse	MOH: MoH m	POSTSTED: Sted	
TEGNET AV: EL	KONTROLLERT AV: Kontrollør	DATE: 14.04.14	FORMAT: A3
PROSJEKT: Seniorboliger Beinskardet	PROSJEKTNR.: 13-0050	TEGNING NR.: A-12	MÅLSTOKK: 1:500
Situasjonsplan			
STATUS: Skisse/forprosjekt			

TILTAKSHAVER:
NH Snekkerservice Frøya

BYGGESERVA:
 NORGESHUS
Snekkerservice Frøya

ARKITEKT: OG ILLUSTRASJON: NORGESHUS AS, PB 341, 7222 HELNES, T.F. 72 85 90 80

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHÅRSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.

TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM BYGGHELDING/ARBEIDSTEGNING.

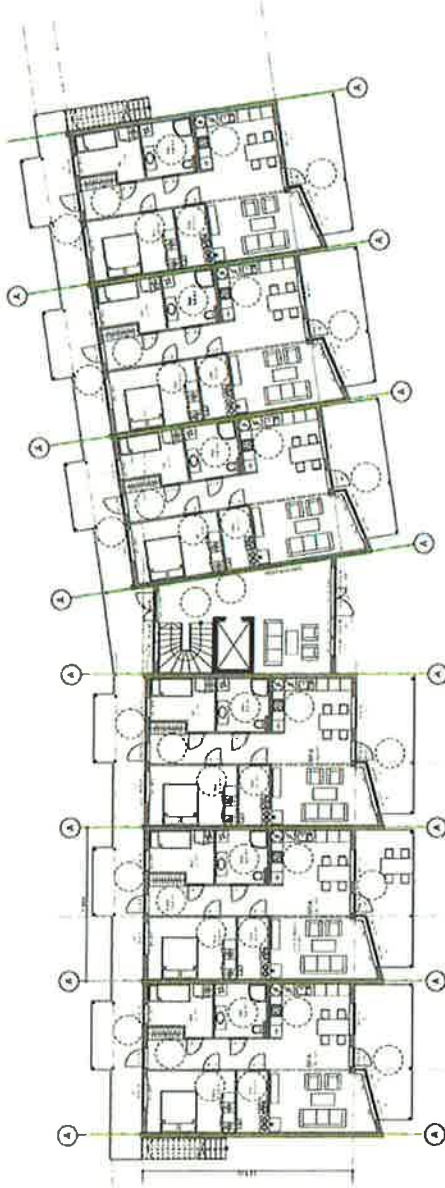
REV.:

MERKNADER:

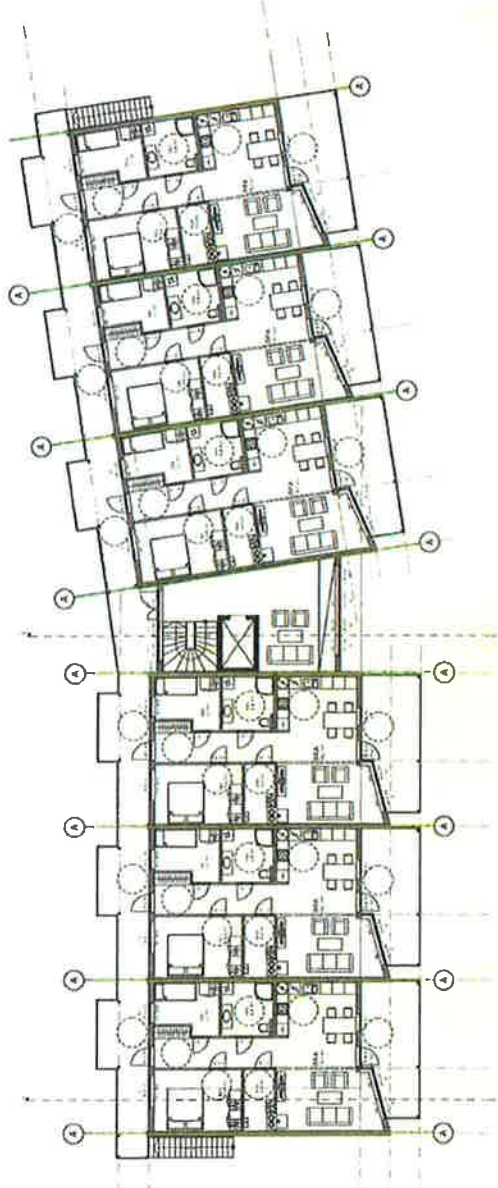
Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedfjorret himling pga tekniske frtninger. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utfarelse kan pvrke arealer i mindre grad.

80 m2/ lll.
t.s.12 lll.

1:250 1. Etasje



1:250 2. Etasje



Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUME:	ENERGIMERKE
BRA m ²	BYA m ²	m ³	
BRA K01 + U01 + H01 + H02 + LOFT:		884 TOTALT:	
Kv H01 + H02 m ²		BRA m ²	

BYGGESKILNINGS:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Frøya	21/322	Postnr.	Sted
Adresse:		MOH:	MOH m

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:	FORMAT:
ITH	Kontrollør	06.02.13	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Seniorboliger Beinskardet	13-0050
Planer	TEGNING NR.:
	A-13
STATUS:	MÅLSTOKK:
Skisse/forprosjekt	1:250

TILTAKSHVER:
NH Snekerservice Frøya
BYGGEFIRMA



ARBEITER- OG INSTRUKTIONSTET NORGESHUS AS, PS 111, 7233 MELAND, TLF. 39 85 64 00
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BRUKES UTEN VÅR TILLATELSE.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM BYGGEMELDING/ARBEIDSTEGNING.
REV.
*

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



Oppdragsnr BBA:	BBA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
BBA m 3	BYA m 2	m 3	
BBA TOTALT:			
BBA m 2			
K+ H01+ H02 m2			
BYGDESKOMMUNE:	GNV/BAR:	POSTNR:	POSTED:
Fvås	21/322	Postnr:	Sted
Adresse:			MOH:
Adresse			MOH m
TEKST AV:	KONTROLLANT AV:	DATE:	FORMAT:
ITH	Kontrollør	06.02.13	A3
PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:		
Seniorboliger Beinskardet	13-0050		
TEGNINGS VISER:	TEGNING NR.:		
Plantegning leilighet	A-14		
STATUS:	MÅLSTOKK:		
Skisse/forprosjekt	1:100		

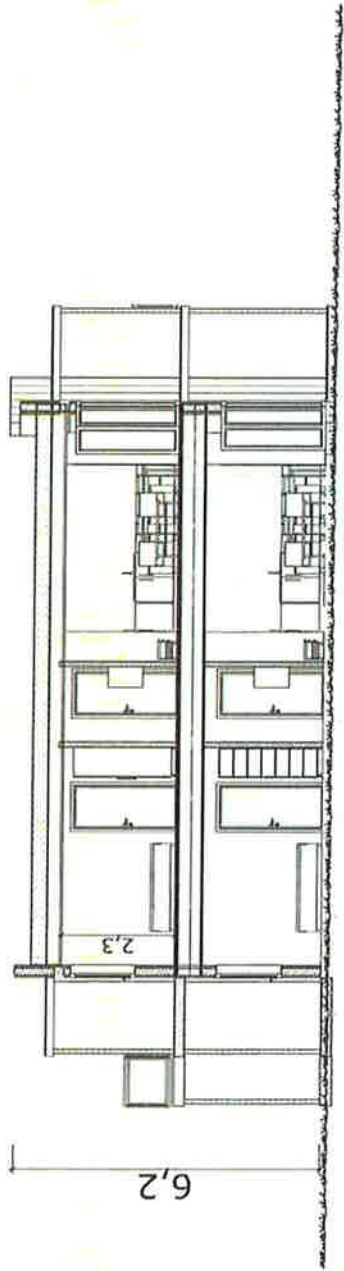
TILTAKSHAVER:
NH Snekkerservice Frøya
BYGGEFIRMA



ARKITEKT- OG INGENIØRKONTOR ET MORÆSHUS AS, PB 101, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESVARTET ETTER LOV OM GJENNOMSERT
OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE

TEGNINGEN ER BESVART ETTER LØV OM OMVALDSTETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM BYGGEMELDING/ARBEIDSTEGNING.



1:100 Snitt A

MERKNADER:

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

80 m2/ leil,
t.s.12 leil.

Oppmalt BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
BRA m ²	BYA m ²	m ³	
BRA K01 + U01 + H01 + H02 + LOFT:	BRA TOTALT:	BRA m ³	
K+ H01 + H02 m ²	BRA m ²		

BYGGKOMPALNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Frøya	21/322	Postnr.	Sted
ADRESSE		MØH:	MØH m
Adresse			

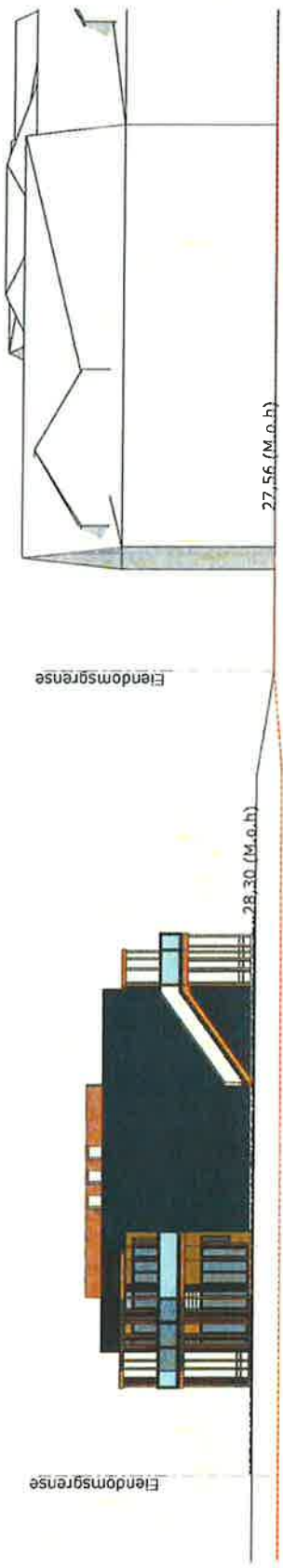
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:	FORMAT:
ITH	Kontrollør	05.02.13	A3

PROSJEKT:	PROSEKTR:
Seniorboliger Beinskardet	13-0050
TEGNINGEN VISEN:	TEGNING NR:
snitt	A-15
STATUS:	MÅLSTOKK:
Skisse/prosjekt	1:100

TILTAKEHVER:
NH Snekkerservice Frøya
BYGGEFIRMA:



ARBEITET OG INNEHOLD TILBET NORGESHUS AS, PB 143, 7203 NERØY, TEL: 72 64 49 00
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BRUKTES UTEN VÅR TILLATELSE.
TEGNINGEN GELDER IKKE SOM BYGGHELDING/ARBEIDSTEGNING.



1:200 Fasade øst



1:200 Fasade nord

Opplysnings BR: BRA m ²		BYGGERKOMMUNE: Frøya		POSTNR: Postnr.		POSTSTED: Sistranda		TILTAKEHVER: NH Snekkerservice Frøya	
BRA K01 + U01 + H01 + H02 + L01		CURBINE: 21/258		ADRESSE: Adresse		MOH: MOH m		BYGGERFIRMA: NORGESHUS Snekkerservice Frøya	
K01 + H01 + H02 m ²		KONTROLLERT AV: DATO: 14.04.14		TEGNET AV: EL		FORPÅT: A 3		ABORTERT OG HJEM (BRAND) TIL NORGESHUS AS, PB 803, 7233 MELHUS, TLF: 72 85 69 00	
MERKNADER: Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling pga tekniske foringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.		PROSJEKT: Seniorboliger Beinskardet		TEGNING NR.: A-18		PROSJEKT NR.: 13-0050		TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BRUKES UTEN VÅR TILLATELSE. TEKNISKE GJELDER IKKE SOM BYGGHELDING/ARBEIDSTEGNING.	
		STATUS: Skisse/forprosjekt		MALESTOKK: 1:200				REV.	

AVTALE

Følgende avtale er i dag inngått mellom Riiber Eiendom AS (RE) og Sandra og Nils Bartsch (SN) og Erling og Marta Johansen (EM) vedr. utbygging av eiendommen gnr. 21, bnr. 322 (tomtene 45-48, felt B5, i reguleringsplan for Beinskardet boligfelt):

1. Naboene (SN/EM) vil ikke ha naboinnsigelser mot at RE gis dispensasjon til å bebygge tomten med seniorboliger i to etasjer dersom følgende forutsetninger oppfylles:
 - Seniorboligene anlegges med gulv på kote 28,5 og får en høyde på maksimalt 6,2 meter over dette. Mindre avvik på inntil maksimalt 30 cm utløser ikke engangskompensasjonen i pkt. 3 i denne avtale.
 - Seniorboligene og parkeringsplass får en plassering slik den er vist på vedlagte situasjonsplan og blir utformet som et leilighetsbygg i to etasjer, med totalt 12 leiligheter à 80 kvm.
 - Parkeringsplass og påstående sportsboder anlegges som vist i vedlagte situasjonsplan på maksimalt kote 29. Mellom parkeringsplass og tomannsboligene anlegges og bekoster utbygger en jordvoll som dekker parkeringsplassens bredde og ett stykke av gangveien frem til tomtegrensen mellom tomannsboligen og internatet. Jordvollen skal ha en høyde på 2 m over kote 29 og den skal tilsåes av RE.
 - Sportsbodene skal primært plasseres mot høyere terreng (siden mot urørt natur) og skal maksimalt ha en høyde på 2,20 meter over kote 29. Antallet skal ikke overstige antall leiligheter
 - Dersom parkeringsplassen flyttes lengre mot tomtegrensen i vest kan det aksepteres at parkeringsplassen anlegges noe høyere, men under enhver omstendighet ikke over kote 30. Jordvollen og sportsboder må i et slikt tilfelle anlegges på ellers samme vilkår på den nye kotehøyden på parkeringsplassen.
 - RE feller trærne på areal benevnt som urørt natur i situasjonsplanen.
2. Eiendommen skal ikke bebygges med annen bebyggelse enn det som fremgår av vedlagte situasjonsplan.
3. Dersom bebyggelsen avviker fra det som fremgår av denne avtale skal RE kompensere både SN og EM med et engangsbeløp på kr. 200.000,- til hver. Beløper forfaller til betaling 14 dager etter at evt. avvik er dokumentert.



For SN/EM iht. fullmakt

Frøya, den 6. mai 2014



Riiber Eiendom AS

Vedlegg: Situasjonsplan A 12 fra Norgeshus Snekkerservice Frøya, datert 14.04.2014

Snitt nabo mot nybygg A-112 fra Norgeshus Snekkerservice Frøya, datert 28.03.2014

Mait fra Roar Paulsen

Frode Riiber

Fra: Roar Paulsen <Roar.Paulsen@leroymidt.no>
Sendt: 16. april 2014 12:28
Til: Frode Riiber
Kopi: terje.svendsen@online.no; hedley.iversen@froya.kommune.no; bartsch-nils@gmx.de; mobremnes@gmail.com; May Brit Paulsen
Emne: Seniorboliger
Vedlegg: A-1 Skisse_forprosjekt[2].pdf

Hei

Jeg mener skissen med toetasjes hus (se vedlegg) der det er kuttet ned til 12 boenheter og senket til kote 28,5 på ferdig støpt gulv er det beste for alle naboer og helheten for området, og ønsker at dette blir bygd.
Jeg ser at parkeringsplass er flyttet nærmere bygget og blir dermed senket i forhold til tidligere skisse, dette mener jeg er bra og ber om at parkeringsplass og boder på parkeringsplass bygges på en slik måte at det blir minst mulig dominerende og senket mest mulig i terrenget. Jeg ønsker en skisse som viser hvordan boder vil bli seende ut og hvor høye de er tenkt. Jeg ønsker en garanti for at den resterende tomten over parkeringsplass blir ryddet for eksisterende grantrær og at det området forblir friområde og ubebygd for all fremtid.

Jeg mener at Norgeshus ved Frode Riiber har vert samarbeidsvillig og imøtekommende i forhold til naboens ønske og at overnevnte forslag til rekkehus (skisse med 12 enheter) er ett godt og smakfullt alternativ som imøtekommet det meste av våre krav og forventninger.

Hvis punktene ovenfor blir hensyntatt aksepterer vi at Norgeshus sine byggeplaner blir gjennomført.

Hilsen

Roar og May Brit Paulsen

Den 14. apr. 2014 kl. 15:41 skrev Frode Riiber <Frode.Riiber@norgeshus.no>:

Hei alle sammen.

Da har vi fått ordnet en ny situasjonskart der vi har redusert prosjektet med 2 enheter.

Dette blir det siste utkastet vi lager av dette prosjektet.

Hvis dere ikke synes dette er en akseptabel løsning vil vi se bort i fra alternativ 1 og heller bygge ihht. reguleringsplan når det gjelder utnyttingsgrad på tomt samt byggehøyde. Minner igjen på at øverste del av dette prosjektet vil komme ca 80 cm høyere, og 8 m nærmere 2 mansboligen enn alt 1.

Viser da til tidligere skisser.

Jeg er fortsatt 100% sikker på at dette vi bli ett alternativ som alle naboer vil føle kommer tetter inn på seg, samt virke mye mere skjemmende.

Ønsker en tilbakemelding fra dere alle sammen innen 27.04.14.

God påske alle sammen

Mvh

Frode Riiber

Tlf 913.13.777

<A-1 Skisse_forprosjekt.pdf>

<A-1 Skisse_forprosjekt.pdf>

Sendt fra min iPad

Sendt fra min iPad

Med vennlig hilsen / Best regards

Roar Paulsen

Produksjonsdirektør havbruk

Lerøy Midt AS

Hitra: N-7247 Hestvika

Kristiansund: Vågeveien 6, N-6509 Kristiansund N

Tlf +47 907 20 510

www.leroy.no



Mail fra Mats Ove
Bremnes

Frode Riiber

Fra: Mats Ove Bremnes <mobremnes@gmail.com>
Sendt: 16. april 2014 13:37
Til: Roar Paulsen
Kopi: Frode Riiber; terje.svendsen@online.no; hedley.iversen@froya.kommune.no; bartsch-nils@gmx.de; May Brit Paulsen
Emne: Re: Seniorboliger

Hei,

Jeg slenger meg på Roar, og mener også at dette er det beste alternativet for utbygging av tomten.

Mvh
Mats Ove Bremnes
Storheia
7260 Sistranda
Tel : +4740218641

Den 16. apr. 2014 kl. 12:27 skrev Roar Paulsen <Roar.Paulsen@leroymidt.no>:

Hei

Jeg mener skissen med toetasjes hus (se vedlegg) der det er kuttet ned til 12 boenheter og senket til kote 28,5 på ferdig støpt gulv er det beste for alle naboer og helheten for området, og ønsker at dette blir bygd.

Jeg ser at parkeringsplass er flyttet nærmere bygget og blir dermed senket i forhold til tidligere skisse, dette mener jeg er bra og ber om at parkeringsplass og boder på parkeringsplass bygges på en slik måte at det blir minst mulig dominerende og senket mest mulig i terrenget. Jeg ønsker en skisse som viser hvordan boder vil bli seende ut og hvor høye de er tenkt.

Jeg ønsker en garanti for at den resterende tomten over parkeringsplass blir ryddet for eksisterende grantrær og at det området forblir friområde og ubebygd for all fremtid.

Jeg mener at Norgeshus ved Frode Riiber har vert samarbeidsvillig og imøtekommende i forhold til naboens ønske og at overnevnte forslag til rekkehus (skisse med 12 enheter) er ett godt og smakfullt alternativ som imøtekommet det meste av våre krav og forventninger. Hvis punktene ovenfor blir hensyntatt aksepterer vi at Norgeshus sine byggeplaner blir gjennomført.

Hilsen
Roar og May Brit Paulsen

Den 14. apr. 2014 kl. 15:41 skrev Frode Riiber <Frode.Riiber@norgeshus.no>:

Hei alle sammen.

Da har vi fått ordnet en ny situasjonskart der vi har redusert prosjektet med 2 enheter.

Dette blir det siste utkastet vi lager av dette prosjektet.
Hvis dere ikke synes dette er en akseptabel løsning vil vi se bort i fra alternativ 1 og heller bygge ihht. reguleringsplan når det gjelder utnyttingsgrad på tomt samt byggehøyde. Minner igjen på at øverste del av dette prosjektet vil komme ca 80 cm høyere, og 8 m nærmere 2 mansboligen enn alt 1.

Viser da til tidligere skisser.

Jeg er fortsatt 100% sikker på at dette vil bli ett alternativ som alle naboer vil føle kommer tetter inn på seg, samt virke mye mere skjemmende.

Ønsker en tilbakemelding fra dere alle sammen innen 27.04.14.

God påske alle sammen

Mvh

Frode Riiber

Tlf 913.13.777

<A-1 Skisse_forprosjekt.pdf>

<A-1 Skisse_forprosjekt.pdf>

Sendt fra min iPad

Sendt fra min iPad

Med vennlig hilsen / Best regards

Roar Paulsen

Produksjonsdirektør havbruk

Leroy Midt AS

Hitra: N-7247 Hestvika

Kristiansund: Vågeveien 6, N-6509 Kristiansund N

Tlf +47 907 20 510

www.leroy.no



<A-1 Skisse_forprosjekt[2].pdf>

Mail fra Storheia Borettslag
ved Hedley Iversen

Frode Riiber

Fra: Frode Riiber
Sendt: 6. mai 2014 12:38
Til: Frode Riiber
Emne: Fwd: VS: Seniorboliger

Sendt fra min iPhone

Videresendt melding:

Fra: Hedley Iversen <Hedley.Iversen@froya.kommune.no>
Dato: 25. april 2014 14:19:04 CEST
Til: Frode Riiber <Frode.Riiber@norgeshus.no>
Kopi: "mobremnes@gmail.com" <mobremnes@gmail.com>, "roar.paulsen@leroymidt.no" <roar.paulsen@leroymidt.no>, "bartsch-nils@gmx.de" <bartsch-nils@gmx.de>, "terje.svendsen@online.no" <terje.svendsen@online.no>, "maritpettersen@hotmail.com" <maritpettersen@hotmail.com>, "rer-rii@online.no" <rer-rii@online.no>
Emne: VS: Seniorboliger

Hei Frode!

Styret i Storheia Borettslag har i dag behandlet din sak og kommet frem til at vi støtter ditt prosjekt på lik linje med de andre som har besvart denne mailen.

Med hilsen
Storheia Borettslag

Hedley Iversen
styreleder

Fra: Mats Ove Bremnes [<mailto:mobremnes@gmail.com>]
Sendt: 16. april 2014 13:37
Til: Roar Paulsen
Kopi: frode.riiber@norgeshus.no; terje.svendsen@online.no; Hedley Iversen; bartsch-nils@gmx.de; May Brit Paulsen
Emne: Re: Seniorboliger

Hei,

Jeg slenger meg på Roar, og mener også at dette er det beste alternativet for utbygging av tomten.

Mvh
Mats Ove Bremnes
Storheia
7260 Sistranda
Tel : +4740218641

Den 16. apr. 2014 kl. 12:27 skrev Roar Paulsen <Roar.Paulsen@leroymidt.no>:

Hei

Jeg mener skissen med toetasjes hus (se vedlegg) der det er kuttet ned til 12 boenheter og senket til kote 28,5 på ferdig støpt gulv er det beste for alle naboer og helheten for området, og ønsker at dette blir bygd.

Jeg ser at parkeringsplass er flyttet nærmere bygget og blir dermed senket i forhold til tidligere skisse, dette mener jeg er bra og ber om at parkeringsplass og boder på parkeringsplass bygges på en slik måte at det blir minst mulig dominerende og senket mest mulig i terrenget. Jeg ønsker en skisse som viser hvordan boder vil bli seende ut og hvor høye de er tenkt.

Jeg ønsker en garanti for at den resterende tomten over parkeringsplass blir ryddet for eksisterende grantrær og at det området forblir friområde og ubebygd for all fremtid.

Jeg mener at Norgeshus ved Frode Riber har vert samarbeidsvillig og imøtekommende i forhold til naboens ønske og at overnevnte forslag til rekkehus (skisse med 12 enheter) er ett godt og smakfullt alternativ som imøtekommet det meste av våre krav og forventninger.

Hvis punktene ovenfor blir hensyntatt aksepterer vi at Norgeshus sine byggeplaner blir gjennomført.

Hilsen

Roar og May Brit Paulsen

Den 14. apr. 2014 kl. 15:41 skrev Frode Riiber

<Frode.Riiber@norgeshus.no>:

Hei alle sammen.

Da har vi fått ordnet en ny situasjonskart der vi har redusert prosjektet med 2 enheter.

Dette blir det siste utkastet vi lager av dette prosjektet.

Hvis dere ikke synes dette er en akseptabel løsning vil vi se bort i fra alternativ 1 og heller bygge ihht. reguleringsplan når det gjelder utnyttingsgrad på tomt samt byggehøyde. Minner igjen på at øverste del av dette prosjektet vil komme ca 80 cm høyere, og 8 m nærmere 2 mansboligen enn alt 1.

Viser da til tidligere skisser.

Jeg er fortsatt 100% sikker på at dette vil bli ett alternativ som alle naboer vil føle kommer tetter inn på seg, samt virke mye mere skjemmende.

Ønsker en tilbakemelding fra dere alle sammen innen 27.04.14.

God påske alle sammen

AVTALE

Følgende avtale er i dag inngått mellom Riiber Eiendom AS (RE) og Sandra og Nils Bartsch (SN) og Erling og Marta Johansen (EM) vedr. utbygging av eiendommen gnr. 21, bnr. 322 (tomtene 45-48, felt B5, i reguleringsplan for Beinskardet boligfelt):

1. Naboene (SN/EM) vil ikke ha naboinnsigelser mot at RE gis dispensasjon til å bebygge tomten med seniorboliger i to etasjer dersom følgende forutsetninger oppfylles:
 - Seniorboligene anlegges med gulv på kote 28,5 og får en høyde på maksimalt 6,2 meter over dette. Mindre avvik på inntil maksimalt 30 cm utløser ikke engangskompensasjonen i pkt. 3 i denne avtale.
 - Seniorboligene og parkeringsplass får en plassering slik den er vist på vedlagte situasjonsplan og blir utformet som et leilighetsbygg i to etasjer, med totalt 12 leiligheter à 80 kvm.
 - Parkeringsplass og påstående sportsboder anlegges som vist i vedlagte situasjonsplan på maksimalt kote 29. Mellom parkeringsplass og tomannsboligene anlegges og bekoster utbygger en jordvoll som dekker parkeringsplassens bredde og ett stykke av gangveien frem til tomtegrensen mellom tomannsboligen og internatet. Jordvollen skal ha en høyde på 2 m over kote 29 og den skal tilsåes av RE.
 - Sportsbodene skal primært plasseres mot høyere terreng (siden mot urørt natur) og skal maksimalt ha en høyde på 2,20 meter over kote 29. Antallet skal ikke overstige antall leiligheter
 - Dersom parkeringsplassen flyttes lengre mot tomtegrensen i vest kan det aksepteres at parkeringsplassen anlegges noe høyere, men under enhver omstendighet ikke over kote 30. Jordvollen og sportsboder må i et slikt tilfelle anlegges på ellers samme vilkår på den nye kotehøyden på parkeringsplassen.
 - RE feller trærne på areal benevnt som urørt natur i situasjonsplanen.
2. Eiendommen skal ikke bebygges med annen bebyggelse enn det som fremgår av vedlagte situasjonsplan.
3. Dersom bebyggelsen avviker fra det som fremgår av denne avtale skal RE kompensere både SN og EM med et engangsbeløp på kr. 200.000,- til hver. Beløper forfaller til betaling 14 dager etter at evt. avvik er dokumentert.



For SN/EM iht. fullmakt

Frøya, den 6. mai 2014



Riiber Eiendom AS

Vedlegg: Situasjonsplan A 12 fra Norgeshus Snekkerservice Frøya, datert 14.04.2014

Snitt nabo mot nybygg A-112 fra Norgeshus Snekkerservice Frøya, datert 28.03.2014





SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: May Therese Foss
Arkivsaksnr.: 13/180

Arkiv: GNR 21/258

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 21 BNR 258 OPPFØRING AV SENIORBOLIGER PÅ BEINSKARDET

Forslag til vedtak:

1. Søker gis ikke dispensasjon til oppføring av seniorboliger i to etasjer.
2. Vedtaket fattes i samsvar med plan- og bygningsloven § 19-2, og begrunnes med at fordelene ved tiltaket ikke er klart større enn ulempene.

Vedlegg:

1. Søknad (8 sider), mottatt her den 13.02.2013
2. Nabomerknad Mats Ove Bremnes, mottatt her den 12.02.2013
3. Nabomerknad Terje Svendsen (3 sider), datert den 15.02.2013
4. Nabomerknad Nils og Sandra Christine Bartsch, datert den 01.03.2013
5. Tilsvar fra søker (3 sider), mottatt her den 21.02.2013
6. Kommentar til tilsvar Terje Svendsen, mottatt her den 27.02.2013
7. Oversiktskart, M= 1: 110 000
8. Oversiktskart, M= 1: 5 000
9. Plankart Beinskardet

Saksopplysninger:

Norgeshus har på vegne av Snekkerservice Frøya AS sendt søknad om oppføring av bygg med 14 stk. «seniorleiligheter» på tomtene 45, 46, 47, 48 (område B5) i Beinskardet boligfelt. Tiltaket er i samsvar med plangrunnlaget og med reviderte reguleringsbestemmelser der det på tomtene tillates oppført konsentrert bebyggelse for formål «seniorboliger».

Bestemmelsen tillater bebyggelse i en etasje med maks BYA (bebygget areal) 40% og maks mønehøyde 500 cm. Den omsøkte bebyggelse er i 2 etasjer og det er derfor søkt dispensasjon fra bestemmelsen om etasjetall og byggehøyde. Det er oppgitt i søknaden av prosjektet har et BYA på 36%.

Det er avholdt forhåndskonferanse med kommunen der et prosjekt med 14 enheter ble presentert. Prosjektet viste et langstrakt bygg med saltak som var plassert på 2 nivåer pga. slakt skrånende terreng og delt i to med et mellomliggende trappehus/heishus i 3 etasjer med maks mønehøyde ca. 10 meter. I forhåndskonferansen ble det vist til reguleringsbestemmelsene og bakgrunnen for disse, bl. a. bestemmelsen om en etasje som

8

var begrunnet med hensynet til bakenforliggende bebyggelse. Tiltakshaver ble informert om at dersom en dispensasjon skulle vurderes måtte prosjektet vesentlig bearbeides og det måtte vises hvordan intensjonen i reguleringsbestemmelsen var forsøkt ivaretatt gjennom høydeplassering i terrenget og prosjektets utforming.

Prosjekt er omarbeidet og både bygg og terrengplassering er endret. Bygget er fortsatt i 2 etasjer men foreslått plassert lavere i terrenget og med hele bygget på samme nivå. Det er foreslått flatt tak for å redusere byggehøyden. Revidert byggehøyde er iflg. dispensasjonsøknaden 6,9 meter. Dette er ikke målsatt på tegningene og det er derfor uklart om det er gesimshøyde på boligdelen eller på det mellomliggende trappehus/heishus som er ca 0,5 meter høyere enn resten av bygget.

Det er vist utvendig bod på terreng til hver leilighet og 18 parkeringsplasser. Reguleringsbestemmelsene for Beinskardet har ikke egne bestemmelser for krav til biloppstillingsplasser. Kommuneplanens arealdel angir følgende norm for parkeringsareal: Rekkehus 2 biler pr. leilighet, hybelbygg 1 bil pr hybel.

I forbindelse med utarbeidelse av boligmelding for Frøya kommune kom det til uttrykk at kommunen burde legge forholdene til rette for bygging av «seniorboliger». Som en konsekvens av dette ble det avsatt to områder i Beinskardet boligfelt til dette formålet og der reguleringsbestemmelsene ble endret og tilpasset formålet. Område B5 ble ansett som særlig hensiktsmessig pga. nærhet til omsorgsboliger og personalbase for disse.

De opprinnelige reguleringsbestemmelser for Beinskardet boligfelt og det aktuelle tomteområdet fastla en største tillatte mønehøyde på 6,5 meter og maks. rafthøyde over grunnmur 4,2 meter. Dette betyr i praksis at det ikke kunne bygges hus med to fulle etasjer. Dersom det skulle bygges i to etasjer ville 2. etasje måtte ha redusert høyde ved yttervegg og derfor helt eller delvis på skråtak innvendig i 2. etasje - gjerne omtalt som 1 ½ etasje. 1 ½ et

Seniorboliger er vurdert som lettstelte boliger av begrenset størrelse på ett plan og med universell utforming mht. tilgjengelighet. Bolig i 1 ½ etasje er derfor ikke hensiktsmessig for dette formålet. Av denne grunn ble bestemmelsene for område B5 endret slik at bebyggelsen kunne oppføres i en etasje. For å i noen grad å opprettholde utnyttelsen av tomta ble tillatt BYA økt til 40%. Det ble vurdert som uheldig å foreslå bygg i to etasjer pga. hensynet til bakenforliggende bebyggelse.

Det er kommet følgende nabomerknader til byggesøknaden:

Fra Rettshjelpfirmaet Terje Svendsen på vegne av 4 naboer. Han viser til historikken mht. opprinnelige og endrede reguleringsbestemmelser og til endringen bl. a. ble begrunnet med hensynet til bakenforliggende bebyggelse. Han fremholder at naboer må kunne forvente at bestemmelser i nylig vedtatte reguleringsplaner skal etterleves

Han viser videre til at det er søkt dispensasjon for 3 forhold:

1. Bebyggelsestype.

Planen tillater konsentrert bebyggelse i 1 etasje, men det søkes om 2 etasjer.

2. Byggehøyde

Planen tillater naks rafthøyde på 300 cm og maks. mønehøyde på 500 cm. Det søkes om byggehøyde på 690 c. altså 2 meter høyere enn tillatt i plan. Ut fra mottatte tegninger kan

det fremstå som reell byggehøyde faktisk blir enda høyere, ettersom det ikke er bygningens høyeste punkt som danner grunnlaget for måling. Høyden er mål til det flate taket over boligene og ikke til det høyeste punktet som er trapp- og heishus midt på bygningen.

3. Utnyttelsesgrad

For planområdet tillates en utnyttelsesgrad på BYA inntil 40%. Det fremgår av nabovarslet at det søkes dispensasjon fra utnyttelsesgraden, men i selve søknaden om dispensasjon er ikke forholdet nevnt. Nabovarslet må derfor anses som ufullstendig dersom det ikke fremgår hvilken ny utnyttelsesgrad det søkes om eller hvordan denne er beregnet.

I sin begrunnelse for nabomerknaden viser han til retningslinjer for kommunens adgang til å gi dispensasjon, at denne er avgrenset og at det må foretas en avveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for at dispensasjon skal kunne gis.

Det påpekes videre at naboer vil miste all utsikt og at solforholdene blir vesentlig forverret. Byggets utforming blir også oppfattet som en sammenhengende massiv vegg.

Det argumenteres også med at nøkkelpersonell for Frøya vil vurdere å flytte fra Frøya dersom de får et bygg som omsøkt foran seg.

To av naboene, som er representert av Terje Svendsen, har dessuten sendt egne merknader med innhold som i alt vesentlig er dekket av merknadene fra Terje Svendsen.

Norgeshus har besvart og kommentert nabomerknadene i brev til Frøya kommune 21.02.13. Her var vedlagt soldigram. Det anføres også at bebyggelse i en etasje vil muliggjøre et større fotavtrykk fordi uteplasser på terreng ikke blir tellende i BYA og færre leiligheter krever mindre parkeringsareal.

Svaret fra Norgeshus er kommentert i nytt brev fra Terje Svendsen som ikke finner Norgeshus sin argumentasjon om at teoretisk verst tenkelige utnyttelse av tomta brukes som argument for hvorfor den omsøkte bebyggelse bør godkjennes av Frøya kommune. Han har også innvendinger mot soldigrammet da dette bare viser sommerhalvåret i perioden fra 21.mars til 21. august.

Vurdering:

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

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

Kravet etter plan- og bygningsloven § 19-2 er at tiltaket skal ha **klart større fordeler** enn ulemper, samt at **tiltaket ikke skal tilsidesette hensyn** bak plan og lovverk i vesentlig grad. **Begge** vilkårene må oppfylles, ellers er ikke dispensasjonen gyldig. Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er imidlertid at dispensasjonen ikke avklares bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

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

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

Ansvarlig søker viser i dispensasjonssøknaden til at byggehøyden er forsøkt redusert så mye som mulig ved at bygget er plassert lavest mulig i terrenget og på den laveste delen av tomta. Videre at den totale høyden er redusert ved at bygget utformes med flatt tak. Reguleringsbestemmelsene har ingen konkret bestemmelse om takutforming, men sier at bebyggelsen i størst mulig grad skal rette seg etter eksisterende bebyggelse i form, farge og materialbruk. Det er i dag ingen bygg med flatt tak i nærområdet.

Avvik i forhold til reguleringsbestemmelsen om maks. mønehøyde blir 1,9 meter iflg søknaden. Reguleringsbestemmelsen har også en oppgitt maks. rafthøyde på 3 meter. Rafthøyde indikerer den utvendige høyden på ytterveggen fra terreng til takfot. I det foreliggende prosjekt får veggen som vender mot naboene en høyde på 6,9 meter som vesentlig bryter med bestemmelsen knyttet til rafthøyde.

Det er oppgitt i byggesøknaden at prosjektet holder seg innenfor krav om maks. BYA på 40%, det er oppgitt 36%. Bruk av BYA som begrep for tomteutnyttelse må ses i sammenheng med høydebestemmelsene. Når et bygg oppføres i to fulle etasjer i strid med reguleringsbestemmelsene vil dette derfor normalt bety at den faktiske tomteutnyttelsen og byggevolumet øker. Dette anses å være tilfelle her og det er derfor vanskelig å gjøre en konkret vurdering av tomteutnyttelsen i forhold reguleringsbestemmelsenenes intensjon.

Tomtearealet er på 3493 m². Omsøkt bebygget areal er 1263 m² inkl. parkering og utvendige boder. Dette gir et BYA på 36%. Parkeringsnormen i kommuneplanens bestemmelser er ikke oppfylt. Bygget som inneholder 3- roms leiligheter kan sammenliknes med rekkehus. Størrelsen på leilighetene (80m²) og bruken (seniorboliger) kan begrunne noe lavere tall enn 2 biler pr. leilighet. For eksempel 1,5 plasser pr. bolig som vil bety 21 plasser.

Naboenes merknad om at de mister utsikt er riktig. Denne vil de imidlertid også miste uansett utforming av bebyggelse iht. reguleringsplanens bestemmelser, men høyden foran

dem vil være redusert. Tap av utsikt må påregnes i tettbygd strøk. Kommunen kan imidlertid si seg enig i at byggets sammenhengende, kompakte form kan forsterke inntrykket av redusert utsikt.

Merknad fra nabo om at de vil flytte fra Frøya dersom dispensasjon gis, anses ikke å ha relevans i byggesaken.

Soldiagrammet fra Norgeshus anses å dokumentere at tilfredsstillende solforhold for naboer blir ivarettatt. Det er gode solforhold hele sommerhalvåret. At bygget vil kaste skygge i deler av døgnet i vinterhalvåret anses som påregnelig.

Kommunen vurderer at tiltakets omfang går ut over reguleringsplanens intensjoner mht. tomteutnyttelse. Det er vesenlige avvik mht. etasjetall og byggehøyder.

Det vurderes at det er mulig å bebygge tomte med anslagsvis 10-14 boenheter i en etasje avhengig av boenhetens størrelse. Tomteutnyttelse 40% indikerer at det teoretisk kan bygges for eksempel 14 boenheter hver med et BYA på inntil ca. 100 m² BYA inkl. parkering. Det er usikkert om det er praktisk mulig å oppnå denne maksimale tomteutnyttelse. Det gjøres oppmerksom på at en slik løsning kanskje i større grad vil påvirke utsikten til enkelte naboer, men det bygningsmessige uttrykk blir et annet.

På denne bakgrunn vil administrasjonen oppfordre til omarbeiding av prosjektet til 1. etasjes bebyggelse i samsvar med reguleringsbestemmelsene.

I den aktuelle saken vurderes at avvikene fra reguleringsbestemmelsene er betydelige og at hensynet bestemmelsen skal ivareta dermed blir vesentlig tilsidesatt. Det vurderes også at det fins muligheter for å oppnå tilnærmet samme antall boenheter innefor rammen av reguleringsbestemmelsene. På grunn av dette kan man heller ikke se at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene. Begge vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 må være oppfylt for å gi dispensasjon, hvilket ikke er tilfelle her. Administrasjonen vil derfor innstille på at søknad om dispensasjon avslås.

Administrasjonen frarår at det blir gitt dispensasjon fra reguleringsplan for Beinskardet til oppføring av seniorboliger med to etasjer og en høyde på 6,9 meter på eiendommen 21/258. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynene bak plan og lovverk i vesentlig grad.

**NORGESHUS**

- det du vil ha

Frøya Kommune
Postboks 152
7261 Sistranda

FRØYA KOMMUNE	Mottatt: 13/2-13
Arkiv: Gr. 21/258	Rnr: 978/13
Saksbeh: MTF	Jnr: 13/180-6
Kassasjon:	Bøvar

Deres referanse:

Deres brev av:

Vår referanse:

Vår dato:

ITH

12.02.2013

Søknad om dispensasjon for tiltak på eiendom 21/258, Frøya Kommune

I forbindelse med planlagt tiltak på eiendom 21/258, tomt 45-48 søkes det om dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser §2-1 angående byggehøyde. Reguleringsbestemmelser angir bebyggelse i en etasje med maks mønehøyde på 5 meter. Forslått tiltak består av 14 seniorboliger fordelt over to etasjer, med planlagt byggehøyde på 6,9 meter. Vi mener hensynet til bestemmelsene er ivaretatt ved byggets plassering i terrenget og valg av takløsning. Tomta har fallende terreng, og tiltaket er lagt på tomtas laveste nivå. Videre er det foreslått flatt tak på bygget, noe som er med på å redusere byggehøyden for et to-etasjers bygg.

Av hensyn til eiendommer i bakkant er bygget trukket lengst mulig mot øst på tomten. Dette gir et åpent område forbeholdt lek og parkering foran tomannsbolig (21/241 og 21/278). Avstanden mellom tiltak og naboeiendom er såpass stor at solforholdene for naboeiendom ikke bli påvirket. Plasseringen lavt i terrenget og byggehøyde gjør at foreslått tiltak ikke vil bli høyere enn tomannsbolig i bakkant. Oppføring av en-etasjers bebyggelse på tomten vil likevel ta av utsikten til eiendommer i bakkant.

Tomten er regulert til konsentrert bebyggelse med seniorboliger som formål. Det fremgår av møte i eldrerådet 11.02.13 at dette er en ønsket tomt for seniorboliger. Det er kort avstand til Sistranda sentrum, samt nærhet til omsorgsboliger med fasiliteter som dagvakt og fellesfunksjoner. En så sentrumsnær tomt bør ha en høy grad av utnyttning. Ved å bygge i to etasjer på denne tomten får man en god utnyttelse samtidig som man bidrar til å skape en økonomisk gunstig boform for eldre. Det er lagt vekt på å skape gode uteområder i tilknytning til tiltaket.

Håper på snarlig og positiv tilbakemelding på søknaden.

Vennlig hilsen for

NORGESHUS AS

Ingrid Helleve

Master i arkitektur MNAL

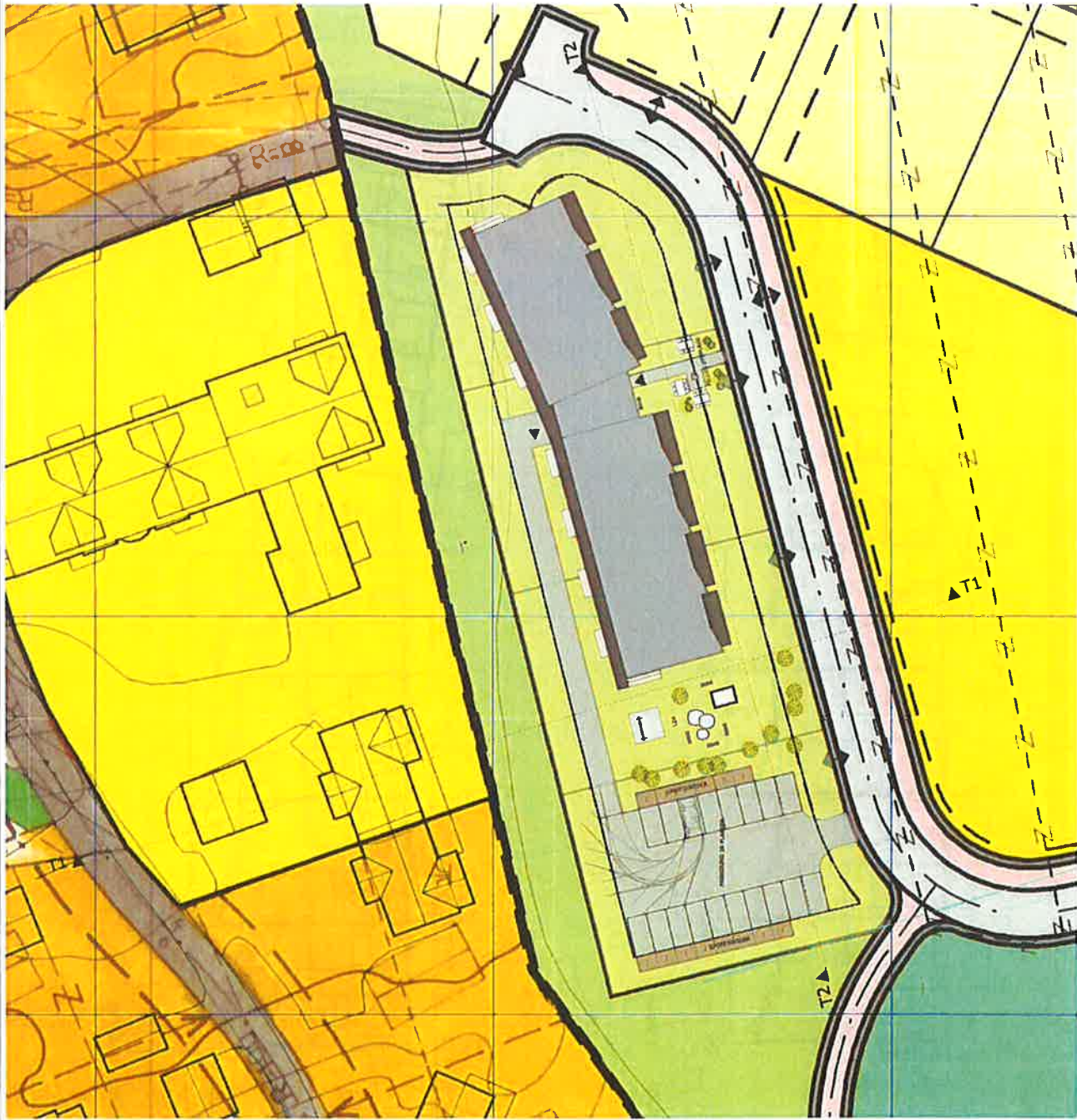
Tlf: 995 896 14

ingrid@norgeshus.no



Seniorboliger på Frøya

Skisseprosjekt 10.02.2013



MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret helling
pga tekniske foringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og
er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningssag
utreise kan påvirke arealer i mindre grad

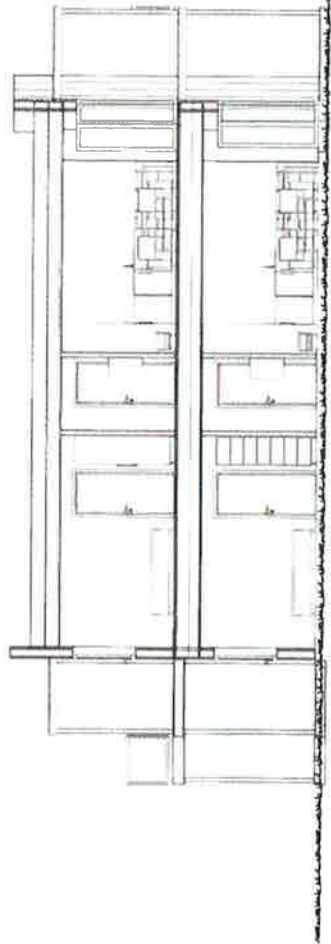
80 m2/ leil.
t.s.14 leil.

Oppgave: BRA: m ²	BYA: m ²	VOLUME: m ³	ENERGIMERKE
BRA K01 + K01 + K02 + LOFT	BRA TOTALT	BRA m ²	C
K+ K01+ K02 m ²			
BYGGELINJE: Frysja	GRØNNE: gnr/bnr	POSTNR: Postnr.	POSTSTED: Sted
Adresse			NOK: MøH m
TEGNET AV: ITH	KONTROLLERT AV: Kontrollert	DATE: 06.02.13	FORMAT: A3
PROSJEKT: Seniorboliger Beinskardet	PROSJEKTNR: 13-0050	TEGNING NR.: A-10	MÅLSTOKK: 1:500
Situasjonsplan			
STATUS: Skisse/prosjekt			

TILTAKSNAVER:
Frøya Snekkerservice AS
BYGGERIMA



ARKITEKT OG INNGANGSUTRETT: NORGESHUS AS, PB 142, 7220 MELHUS, Tlf. 72 45 00 00
TEGNINGEN ER BESKATTET ETTER LOV OM OPPHÅVSRETT
OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING



1:100 Snitt A
A-11, A-11, A-20, A-21, A-22, A-30, A-31, A-32, A-33

MERKNADER:

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

80 m2/ leil.
t.s.14 leil.

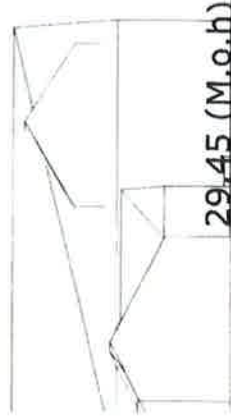
Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUN:	ENERGIMERKE
BRA m2	BYA m2	m3	
BRA K01 + K01 + K02 + LOFT:		BRA TOTALT:	
K+ K01+ K02 m2		BRA m2	
BYGGKOMPLANE:	GRUNNEN:	POSTEN:	
Fr�ya	gnt/bnf	Postnr.	Sted
ADRESSE:			NR:
Adresse			M�h m
TEGNET AV	KONTROLLERET AV	DATE:	FORMAT:
ITH	Kontroll�r	06.02.13	A3
PROSJEKT:	PROSJEKTNR.		
Seniorboliger Beinskardet	13-0050		
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:		
snitt	A-12		
STATUS	M�LSTORKE:		
Skisse/prosjekt	1:100		

TILTAKSHAVER:	Frøya Snekkerservice AS		
BYGGERINN:	 NORGESHUS <i>- det du vil ha</i>		

ARBEJDET OG INNGANGSKONTOR NORGESHUS AS, PB 141, 2222 H�LUND, TEL. 72 85 49 00	REV:
TEGNINGEN ER BESOTTET ETTER L�V OM OPPN�SSETT OG SKAL IKKE BENYTTES L�TEN V�R TILL�TSELSE	
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEJDSTEGNING	

Eiendomsgrense

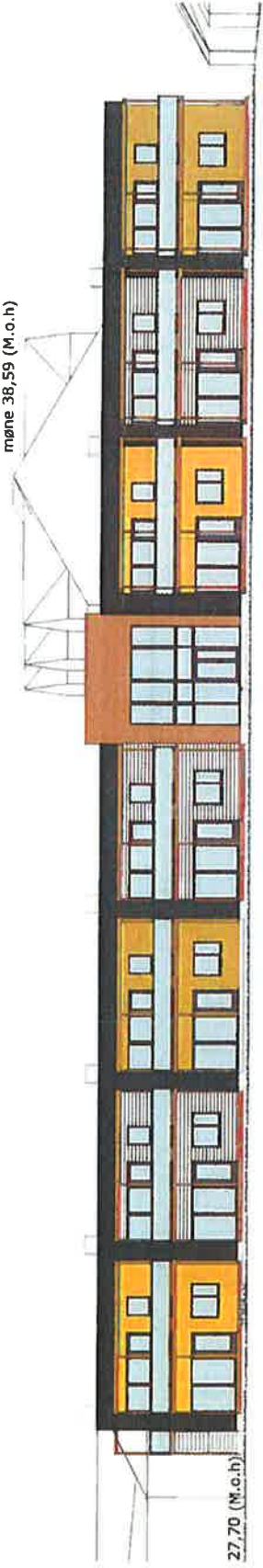
Eiendomsgrense



27.70 (M.o.h.)

1:200 Fasade vest
A-10

møne 38,59 (M.o.h)



27.70 (M.o.h.)

1:200 Fasade sør
A-10

Oppgjørst BSA:		BYA		VOLUME:		ENERGIMERKE	
BSA	m ²	BYA	m ²	m ³			
BSA	H01 + H01 + H01 + H02 + LOFT			BSA TOTALT			
K + H01 + H02	m ²			BSA	m ²		

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedløst himling
pga tekniske feil. Arealer er beregnet ut fra tegning og
er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig
utøvelse kan påvirke arealer i mindre grad.

BYGGESKJEMME		OUL/BNR		POSTNR		POSTSTED	
Byggeskjemmet		gnr/bnr		Postnr.		Sted	
Adresse		KONTROLLERT AV		DATO		MOH	
ITR		Kontrollør		05.02.13		MOH m	
						FORBET	
						A3	

PROSJEKT:	Seniorboliger Beinskardet	PROSJEKTNR:	13-0050
TEGNINGEN VISER	Fasader	TEGNING NR	A-14
STATUS:	Skisse/prosjekt	MÅLSTOKK:	1:200

TILTAAGSHVER:
Frøya Snekkerservice

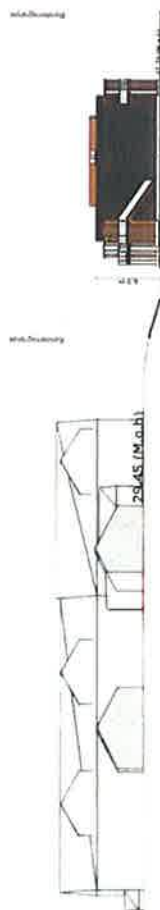
BYGGESKJEMME:



ARKITEKT- OG INGENIØRKONTOR NORGESHUS AS, PB 141, 7033 MELHUS, TLF. 72 85 49 00

TEGNINGEN ER BESKATTET ETTER LOV OM OPPMÅNINGSRETT
OG SKAL INNEBENYTTES UTEEN VÅR TILLATELSE
TEGNINGEN GELDER INNE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.



1:500
A-10
Fasade vest



1:500 Fasade sør
A-10

MERKNADER:

Førbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling og/eller tekniske foringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og oppgitte hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

[illegible]

Opvarmet BRA:	BYA:	VOLUIN	 ENERGIMÆRKE
BRA m ²	BYA m ²	m ³	
BRA K01 + U01 + H01 + H02 + L0FT:		BRA TOTALT:	
K + H01 + H02 m ²		BRA m ²	

BÜCKENOMLINE: Fraya	GRIEBLINE: gnr/bnr	POSTNR: Postnr.	POSTLEITZ: Sted
ADRESSE: Adresse		MOH: MoH m	

PROJEKT:	Seniorboliger Beinskardet	PROJEKTBIL:	13-0050
TEKNIKKEN VIDER:		TEKNIKKEN NR.:	
	Terrengsnitt	A-13	
STATUS:		MALESTOKK:	1:500
	Skisse/forprosjekt		

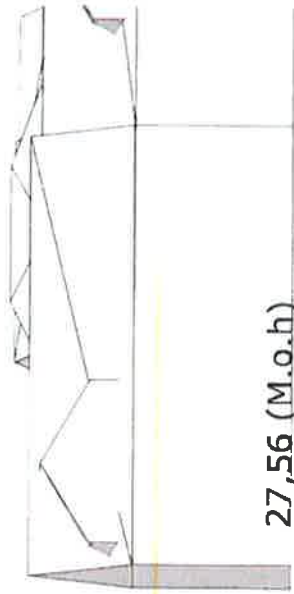
TILTAKSHAVER: Frøya Snekkerservice AS	BYGGEFIRMA:
---	-------------



ARKITECT OG INGENIØRKONTOR ET NORGE S.A.S. PB. 181 7223 MØLSVÅG, T.F. 72 85 00 00

TEGNINGEN ER BESKRYTT ETTER LOV OM OPPHavsRETT
OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ANBEIDSTEGNING

Elendomsgranse



27,70 (M.o.h)

27,56 (M.o.h)

1:200
A-10
Fasade øst



27,70 (M.o.h)

1:200
A-10
Fasade nord

ENERGI MERKE			
Oppvarmet BMA: BRA m ²	BVA: BYA m ²	VOLUME: m ³	
BMA K01 + K01 + K02 + K02 + LOFT K = K01 + K02 m ²		BMA TOTALT: BRA m ²	

MERKNADER:

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

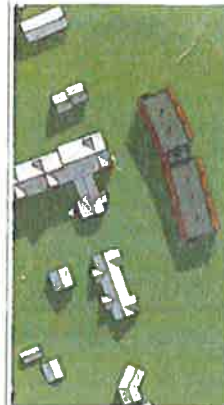
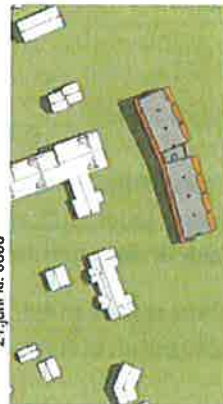
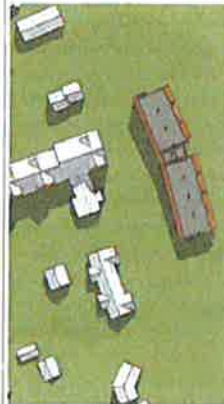
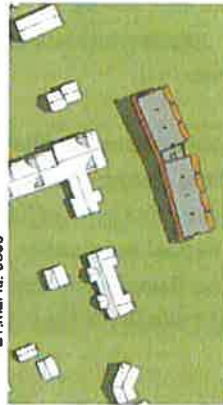
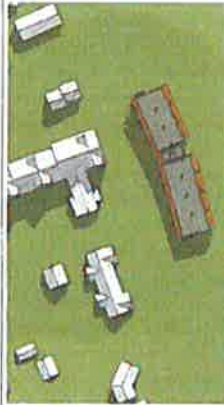
BYGGESKILPUNE:	GNVEMR:	POSTNR:	POSTSTED:
Byggeskilmune	gnr/bnr	Postnr.	Sted
Adresse:			M.O.H.
ITTH	KONTROLLERT AV	DATE:	FORSKAT
	Kontrollør	06.02.13	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Seniorboliger Beinskardet	13-0050
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.
Fasader	A-15
STATUS:	MALESTOKK:
Skisse/prosjekt	1:200

TILTAUSHAVER:
Frøya Snekkerservice
BYGGETIMA.



ARBEIDET OG INNEHOLDET I NORGESHUS AL. 18 14.1.2013 MELLES TIF 72 05 18 18
TEGNINGEN ER ANSVARTET ETTER LOV OM OPPHANSVART
OG SKAL IKKE BRUKES UTEEN VÅR TILLATELSE
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.



Opplysnings BAA: BRA m ²	BVA: BVA m ²	VOLUM: m ³	
BRA K01 + U01 + H01 + H02 + LOFT:		BRA TOTAL:	
K + H01 + H02 m ³		BRA m ³	
MERKNADER:			

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

STÜCKZAHLEN	CHILDRN	POSTNR	POSTST
Frage	21/258	Postnr.	Sistranda
ADRESSE		MOH	MOH m
Adresse			POSTART
TELEKAV:	KONTROLLANT AV:	DATE:	
1TH	Kontrollant	20.02.13	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNUMMER:
Seniorboliger Beinskardet	13-0050
TEGNETENNES VESK:	TEGNETENNES NR.:
Soldiagram	A-110
STATUS:	MALESTIDPUNKT:
Skisse/forprosjekt	1:4,86

TILTAKSHAVER:
NH Snekkerservice Frøya

AAUUTKKT: Q4 INGLINIKONTOKET HONGKONG AS, PB 161, 7223 MELBOS, TLF: 72 85 68 00

TEGNINGEN ER BESKUTTET ETTER LOV OM OPPHANSBRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REF

21/258	21/2-13
KPS	Post 850/13
	13/180-5
	Bavert



Frøya Kommune
Postboks 152
7261 Sistranda

Deres referanse:

Deres brev av:

Vår referanse:

Vår dato:

ITH

20.02.2013

Kommentar vedr. naboinnsigelser ifm. søknad om dispensasjon for eiendom 21/258

I forbindelse med søknad om dispensasjon for tiltak på eiendom 21/258, sendt Frøya Kommune 13.02.13, har vi mottatt innsigelser fra naboer. Viser til brev fra Terje Svendsen sendt 19.02.13 og brev fra Mats Ove Bremnes sendt 11.02.13. Vi ønsker med dette å gi et tilsvarende svar til disse merknadene.

Det kommenteres i naboklage at det søkes dispensasjon fra tillatt %BYA. Dette skyldes en feil, og det understrekes at tiltaket er innenfor regulert %BYA. Det vises til arealberegning sendt til Frøya Kommune 14.02.13.

I nabomerknader argumenteres det for at «solforholdene på eiendommene vil bli vesentlig forverret» dersom foreslått tiltak gjennomføres. Vedlagt er soldiagram som viser sol- og skyggeforholdene for tomt 21/259 og bakenforliggende hus (vedlegg 01). Diagrammet illustrerer tydelig at solforholdene for naboeiendommer ikke vil bli forringet av tiltaket.

Videre fremmes det innsigelser mot at naboeiendommer vil miste utsikt dersom foreslått tiltak gjennomføres. Vi har forståelse for at bebyggelse på tomt 21/258 vil medføre ulemper for naboer, men vi kan ikke se at gjeldende reguleringsbestemmelser vil føre til en bedre situasjon med hensyn til utsikt for bakenforliggende bebyggelse selv om disse hadde blitt fulgt. Vedlagt terrengsnitt (vedlegg 02) viser inntegnet volumer som følger reguleringsbestemmelsene. Dersom man legger et bygg øverst på tomta mot vest, der terrenget er høyest, vil dette kunne ha mønehøyde tilsvarende byggehøyde på foreslått tiltak i to etasjer.

Bebyggelse i én etasje vil i tillegg muliggjøre et større fotavtrykk fordi uteplasser på terreng ikke blir tellende i %BYA og færre leiligheter krever mindre p-areal. Bebyggelse innenfor reguleringsplanen kan dermed potensielt føre til en tettere bebyggelse enn tilfellet er for foreslått tiltak.

Vennlig hilsen for

NORGESHUS AS

Ingrid Helleve

Ingrid Helleve

Master i arkitektur MNAL

Tlf: 995 896 14

ingrid@norgeshus.no

Frøya Kommune
Teknisk avdeling
V/ Otto Falkenberg

FRØYA KOMMUNE		Mottatt: 12/2-13
Arkiv: 21/258	Pnr: 127/13	
Saksbehandler: KRS	Jnr: 13/180-2	
Konsesjon:	Bæret:	

2

Mats Ove Bremnes
Storheia
7260 Sistranda

Sistranda 11.02.2013

KLAGE PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FOR SENIORBOLIGER BEINSKARDET

Viser til brev mottatt i dag 11.februar 2013, fra Norgeshus (tiltakshaver : Frøya Snekkerservice), ang dispensasjon for økt mønehøyde på seniorboliger i Beinskardet boligfelt B5. Det søkes her om en økt høyde på 190cm / bygging av to etasjers bygg. Dette er en økning på 28%!

Område B5 ble etter skriv fra kommunen, datert 23.07.2012, regulert til en maks mønehøyde på 500cm og en maks rafthøyde på 300cm(Saknr : 103/12). Denne reguleringen ble gjort for å ta hensyn til bakenforliggende boliger.

Samtidig ble mønehøyde på omsorgsboliger økt fra 650cm til 840 cm. (Saknr : 105/12) Økning av høyden på omsorgsboligene vil, når disse står ferdige, fjerne det meste av sjøutsikt for oss som allerede er bosatt på Storheia.

Hvis det også blir gitt dispensasjon for heving av høyde på seniorboliger, vil dette ta det siste vi har igjen av utsikt. Dette vil igjen føre til både et verditap og ikke minst forringet bokvalitet på allerede eksisterende boliger på Storheia.

Med tanke på at dette er store avvik/brudd fra reguleringsplanen på boligfelt B5 velger jeg å klage på at det gis dispensasjon for økning av høyde på seniorboligene som er planlagt bygd. Det er stor forskjell på reguleringsplanen som sier at det skal kun bygges en-etasjes seniorboliger, og at det nå søkes dispensasjon om å få bygge to-etasjes boliger.

Kommunen har også alternativ tomt (64) for oppføring av seniorboliger hvis disse ønskes som to etasjes, dette bekrefter hovedutvalget for forvaltning i saknr : 103/12.

Jeg ber om at reguleringsplanen overholdes, og at kommunen tar hensyn til oss som allerede er bosatt i området.



RETTSHJELPFIRMAET
TERJE SVENDSEN

3.

Norgeshus AS
Postboks 161
7223 MELHUS

ingrid@norgeshus.no

Frøya, 15. februar 2013

NABOINNSIGELSE – SØKNAD OM DISPENSASJON GNR. 21, BNR. 258 I FRØYA KOMMUNE.

Undertegnede representerer følgende naboer til gnr. 21, bnr. 258:

Nils Bartsch og Sandra Christine Schmitt
Erling og Marta Johansen
Mats Ove Bremnes
May-Britt og Roar Paulsen

I forbindelse med søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser § 2-1 i reguleringsplan for Beinskardet boligfelt i forhold til bebyggelsestype, byggehøyde og utnyttingsgrad fra Norgeshus AS vil følgende bemerkes:

Kort historikk:

Søknaden omhandler tomtene 45-48 i reguleringsplan for Beinskardet boligfelt, som også har samlet er gitt benevnelsen B5. I opprinnelig reguleringsplan fra 2009 fremgikk det at området skulle bebygges med frittliggende småhusbebyggelse og at største rafthøyde over grunnmur skal være 420 cm og største mønehøyde 650 cm. Bebygd areal for den enkelte tomt skal ikke overstige 30% BYA.

Den 28.06.2012 vedtar hovedutvalg for forvaltning en mindre vesentlig endring av reguleringsbestemmelser for Beinskardet boligfelt. Det fattes et vedtak med bl.a.følgende innhold:

Bebyggelsen i B5 skal være i en etasje med maks. rafthøyde 300 cm og maks mønehøyde 500 cm. Innenfor B5 tillates oppført konsentrert bebyggelse i en etasje for formål "seniorboliger". Tomtene i B5 tillates sammenslått eller endret på annen måte for tilpasning til slik bebyggelse. For B5 tillates BYA inntil 40 %.

Av saksfremlegget fremgår det at noe av hensikt med å senke tillatt byggehøyde var hensynet til bakenforliggende bebyggelse.

Dispensasjonssøknaden:

På bakgrunn av denne historikken er naboene i Storheia nå sjokkert over dispensasjonssøknaden fra Norgeshus AS om toetasjes bygninger med en mye høyere byggehøyde enn det som fremgikk av opprinnelig plan. Dette blir særlig overraskende ettersom det bare er et halvt år siden byggehøyden i det aktuelle området ble redusert med 150

Postadresse:
Postboks 71
7261 SISTRANDA

Telefon: 72 44 90 50
Mobiltlf. 90 99 02 44
Fax.: 72 44 72 91

Organisasjonsnr.
977 377 676 MVA
E-mail: terje.svensen@online.no

cm. Ut i fra søknaden fra Norgeshus AS søkes det om dispensasjon i forhold til tre elementer i reguleringsbestemmelsene:

1. Bebyggelsestype:

Planen tillater konsentrert bebyggelse i en etasje, men det søkes nå om to etasjer.

2. Byggehøyde:

Planen tillater maks rafthøyde på 300 cm og maks. mønehøyde på 500 cm. Det søkes om byggehøyde på 690 cm, altså ca. 2 meter høyere enn tillatt i plan. Ut i fra mottatte tegninger kan det fremstå som at reell byggehøyde faktisk blir enda høyere, ettersom det ikke er bygningens høyeste punkt som danner grunnlag for måling. Høyden er mål til det flate taket over boligene og ikke til det høyest punktet som er trapp-og heishus midt på bygningen.

3. Utnyttelsesgrad:

For planområdet tillates en utnyttelsesgrad på BYA inntil 40 %. Det fremgår av nabovarselet at det søkes om dispensasjon fra utnyttelsesgraden, men i selve søknaden om dispensasjon er ikke forholdet nevnt. Nabovarslingen må derfor anses som ufullstendig ettersom det ikke fremgår hvilken ny utnyttelsesgrad det søkes om eller hvordan denne er beregnet.

Innsigelser:

I forhold til dispensasjonssøknaden fremmes følgende innsigelser:

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

Når det gjelder dispensasjon fra reguleringsplaner så reiser det særlige spørsmål. En reguleringsplan blir til gjennom en omfattende beslutningsprosess, med involvering fra berørte parter og vedtas av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. En plan får også en meget viktig rolle som informasjons- og beslutningsgrunnlag i forhold til omgivelsene.

Gjennom hele den foregående planprosessen for Beinskardet boligfelt har det vært tatt hensyn til den bakenforliggende bebyggelse i Storheia, senest ved den siste endringen som ble foretatt bare for et halvt år siden, hvor byggehøyden på B5 ble redusert. Reguleringsplanen vil fremstå som illusorisk dersom det nå bare et halvt år etterpå skal tillates en bebyggelse som langt overstiger den opprinnelige byggehøyden.

Reguleringsplanen har tatt høyde for den type bebyggelse som er omsøkt med at det er tillatt med seniorboliger med bebyggelse i to etasjer med maks mønehøyde på 780 cm på tomt nr. 64.

Ettersom det spesielt er omtalt at tomt nr. 64 har en slik beskaffenhet at den kan tåle 2 etasjers bygninger, mens byggehøyden på B5 er redusert, må det legges til grunn at det har vært en oppfatning at B5 ikke har en beskaffenhet som tåler 2 etasjers bygninger. Det foreligger ikke forhold som tilsier at denne oppfatning bør endres. Norgeshus kan ikke høres i at plasseringen av bygget på tomten ivaretar hensynet til planbestemmelsene. Tidligere planprosess tilsier at tomten ikke er egnet for toetasjers bebyggelse og dette standpunkt kan vanskelig endres ved at

plasseringen av bygget på tomten og etter målinger på tilsendte dokumentasjon er avstanden til nærmeste bakenforliggende bygning ikke mer enn 17 meter.

En oppføring av seniorboliger i to etasjer som omsøkt vil medføre at all utsikt vil forsvinne for enkelte av bakenforliggende boliger og at solforholdene på eiendommene vil bli vesentlig forverret. Som naboer bør en kunne forholde seg til en nylig vedtatt reguleringsplan. Skulle denne typen dispensasjoner innvilges ville reguleringsplanen totalt miste sin verdi i forhold til forutberegnelighet og sin funksjon som planverktøy. Det vil også kunne medføre et verditap for den nærmeste eksisterende bebyggelse.

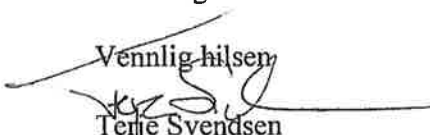
Når Norgeshus argumenterer for at en så sentrumsnær tomt til dette formålet må ha en høy grad av utnytting, må det kommenteres at tomtene har allerede gått fra å være regulert til 4 tomter til frittstående småhus til å bli regulert til konsentrert bebyggelse for hele området og dermed allerede har en høy grad av utnytting. Norgeshus argumentasjon om at å bygge i to etasjer vil skape en økonomisk boligform for eldre kan ikke tillegges vekt i forhold til dispensasjonsvurderingen og er under enhver omstendighet ikke dokumentert. Dersom det innebærer en økonomisk gevinst blir spørsmålet hvem som får den, utbygger eller kjøperne. Videre vil kostnadene ved kjøp være en ting, mens kostnadene på fremtidig drift være noe annet.

I det foreliggende tilfelle er det naboer som har flyttet inn i en av de bakenforliggende boligene, bare for få måneder siden. De har ervervet og satset på sine sparepenger på en bolig sentralt på Sistranda med bl.a. den forutsetning at den bebyggelse som skulle komme fremfor boligene ble oppført i samsvar med reguleringsplanen. I tillegg er det personer blant naboene med spesialkompetanse som Frøya har behov for, som uttrykker helt tydelig at dersom dette prosjektet blir realisert som omsøkt, så ser de ikke for seg en fremtid i kommunen. En uforutsigbar kommune kan bli vanskelig å satse på i fremtiden. Ingen av naboene er særlig interessert i å bli sittende å se inn i en massiv husvegg i denne høyden. Ettersom det i tillegg er planlagt balkonger i byggets 2 etasje mot den bakenforliggende bebyggelse, vil det i tillegg medføre redusert livsutfoldelse for naboene pga. innsyn.

Ettersom planen allerede har tatt høyde for denne type bebyggelse på tomt nr. 64 ser en overhode ikke noe grunnlag for at det bør gis dispensasjon til denne type bebyggelse på B5.

Undertegnede bes om å bli holdt orientert om den videre saksgang.

Vennlig hilsen



Terje Svendsen

Registrert rettshjelper

Vedlegg: Fullmakter

Kopi til:
Frøya kommune
Nils Bartsch og Sandra Christine Schmitt
Erling og Marta Johansen
Mats Ove Bremnes
May-Britt og Roar Paulsen

Postadresse:
Postboks 71
7261 SISTRANDA

Telefon: 72 44 90 50
Mobiltlf. 90 99 02 44
Fax.: 72 44 72 91

Organisasjonsnr.
977 377 676 MVA
E-mail: terje.svendsen@online.no

4

Andreas Kvingedal

Fra: Heidi Glørstad Nielsen <heidi@kystkompetanse.no>
Sendt: 1. mars 2013 18:28
Til: Andreas Kvingedal
Kopi: Berit Flåmo
Emne: FW: Frøya Tannklinikkens Tannlegene trenger hjelp

Viktighet: Høy

Hei Andreas!
Kan du setet oss inn i dette du?
Mvh
Heidi

Fra: Nils Bartsch <nils.bartsch@stfk.no>
Dato: fredag 1. mars 2013 09:17
Til: Berit Flåmo <berit.flamo@froya.kommune.no>
Kopi: Heidi Glørstad Nielsen <heidi@kystkompetanse.no>
Emne: Frøya Tannklinikkens Tannlegene trenger hjelp

Sistranda, den 28.2.2013

Kjære ordfører Berit Flåmo,

Vi, Sandra Christine og Nils Bartsch, er de to offentlig ansatte tannlegene på Frøya Tannklinikk. Vi beklager at vi må ta kontakt med deg ang. en sak du kanskje har ikke en gang hørt om, men vi føler oss nødt til det.

Vi har bodd på Frøya siden mai 2004. Vi har kjøpt oss hus på Frøya, vi har giftet oss på Frøya, vi har fått to barn, vi har etablert oss på Frøya og vi trives på Frøya. I de siste 9 år har vi har klart å opprettholde tilbudet om tannhelsetjenesten til hele Frøyas befolkningen. Og det er veldig mange som er glad og fornøyd med og ha en stabil, fast tannlege de kan forholde seg til. Frøya Tannklinikk har aldri før hatt en så stabil tannlegebemanning.

For 5 år siden, i 2008, har vi kjøpt et hus, den venstre delen av den hvite tomannsboligen som ligger ovenfor "internat bygningen", som grenser til det nye byggefeltet "Beinskardet". Vi var klar over at det blir et nytt byggefelt og at det vil bygges flere nye hus etter hvert. Vi hadde imidlertid tiltro til at kommunen ville ta hensyn til naboene pga. mange ting ble forandret i reguleringsplanen for å tilrettelegge det best mulig for alle naboene og for å få det best mulig på lang sikt. På de tomtene "B5" som grenser til vår tomt var det hele tida planlagt å bygge enkle, frittstående småhus. Men på mandag, den 11.2.2013, fikk vi sjokk, da vi fikk nabovarsel fra Norgeshus AS med søknad om dispensasjon fra den opprinnelige reguleringsplanen. Nå er det planlagt å bygge en stor to etasjers bygning med 14 boenheter på de tomtene "B5". Hvis Norgeshus AS for innvilget søknaden sin, vil vårt hus og noen nabohus bli helt innstengt. Vi mister hele utsikten og vi får ingen sol om vinteren og våren. Vi vil få en 7m høy og utrolig bredd, massiv husvegg foran stuevindue våre og hagen vår, som en Berlin mur, bare på Frøya. Huset vårt vil tape sin fine beliggenhet midt på Sistranda og dermed også miste mye av sin verdi. Dette har også store, økonomiske konsekvenser for en familie som har nettopp etablert seg.

Vi har flyttet til Frøya for å nyte naturen og for å nyte også utsikten mot havet. Og vi har ikke lyst til å bo tett i tett med en stor bygning i flere etasjer. Hvis planene om dette bygget blir innvilget er det ikke trivelig å bor i huset vårt. Dette betyr at vi må flytte. Men når vi flytter fra huset vårt, da flytter vi også fra Frøya. Vi

kan ikke satse på en uforutsigbar kommune som lager reguleringsplaner og omgjør dem etter smak og behag.

Frøya tannklinikk vil i så fall miste sine to tannlegene og sin stabile bemanning. Ved en ustabil bemanning på Frøya tannklinikk, vil Fylkeskommunens planene om en stor sentral tannklinikk på Fillan realiseres. Dvs. at Frøya vil miste sin tannklinikk som den er nå, en egen tannklinikk med full bemanning hver dag, og Fillan tannklinikk blir hovedtannklinikk for både Hitra og Frøya.

Vi ønsker ikke dette, befolkningen på Frøya ønsker ikke dette og vi tror du ønsker heller ikke dette.

Vi satser på deg og håper at du kan hjelpe oss. Du er hjertelig invitert til å besøke oss og ser hva det betyr for oss og våre naboer hvis et slikt bygg blir en realitet.

Vi og våre naboer vil med hjelp av Rettshjelpfirmaet Terje Svendsen gjøre alt for å forhindre denne bygningen. Men hvis det ikke lykkes, flytter vi fra Frøya.

Med vennlig hilsen

Dr. med. dent. Sandra Christine Bartsch og Dr. med. dent. Nils Bartsch



RETTSHJELPFIRMAET
TERJE SVENDSEN

FRØYA KOMMUNE	Mottatt: 27/2-13
Arkiv: Gnr. 21/258	Rnr: 982/13
Saksbeh: MTF	Jnr: 13/180-7
Kassasjon:	Bevar

(6)

Frøya kommune
Postboks 152
7261 SISTRANDA

Frøya, 25. februar 2013

**VEDR. KOMMENTARER TIL NABOINNSIGELSER IFM. SØKNAD OM
DISPENSASJON FOR EIENDOMMEN GNR. 21, BNR. 258**

Det vises til tidligere korrespondanse i sakens anledning og senest til kommentarer fra Norgeshus AS av 20.02.2013. I forhold til sistnevnte vil følgende bemerkes:

Det vises tydelig hvor lite Norgeshus AS er opptatt av naboforholdene ettersom den verst mulig utnyttelse av tomta for naboene ut i fra dagens regulering brukes som referanse for hvorfor den omsøkte bebyggelsen skal godkjennes av Frøya kommune. Nå er det heldigvis slik at selv om det foreligger en flateregulering av et område, vil kommunen normalt ikke godta en verst mulig utforming av bebyggelsen for naboene, det vises bl.a. til kravene i Plan- og bygningsloven § 29-2. På denne bakgrunn kan ikke den verst mulig utforming av bebyggelsen på tomten for naboene etter nåværende regulering være noen målestokk i forhold til dispensasjonssøknaden.

Det registreres videre at vedlagte soldigram viser solforholdene på den årstiden hvor solen står høyest. Dersom det legges frem et soldigram som viser forholdene på årets øvrige måneder vil nok resultatet bli vesentlig annerledes.

Det registreres videre at Norgeshus AS ikke har anmerkninger til anførselene om at reell byggehøyde faktisk fremstår å være høyere enn det som er omsøkt. Frøya kommune bør på den bakgrunn legge til grunn at den faktiske byggehøyden blir høyere enn det som er omsøkt.

Ettersom det allerede finnes en tomt i Beinskardet boligfelt hvor denne typen bebyggelse er tillatt (tomt nr. 64) ser en overhode ingen grunn til at det bør gis dispensasjon til et slikt tiltak på gnr. 21, bnr. 258, særlig når det er bare et halvt år siden at byggehøyden på denne tomte ble redusert av hensyn til naboene.

Vennlig hilsen

Terje Svendsen

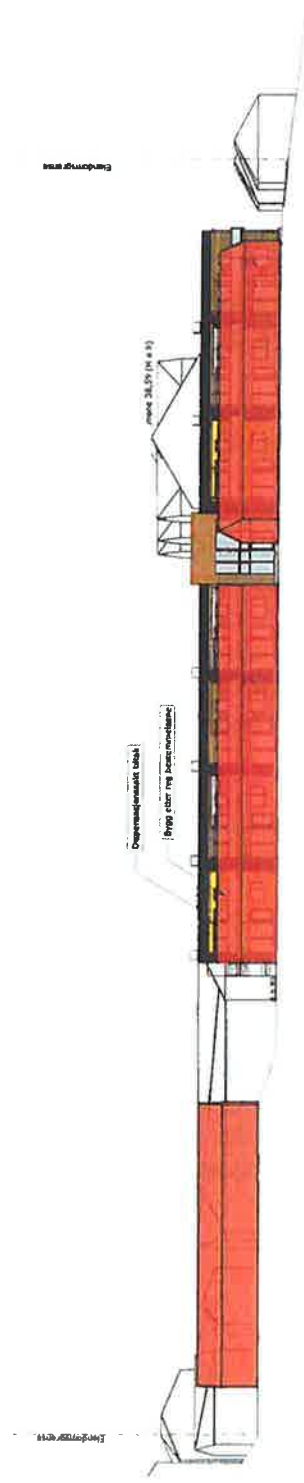
Registrert rettshjelper

Kopi: Norgeshus AS, Nils og Sandra Bartsch, Erling og Marta Johansen, Mats Ove Bremnes, May-Britt og Roar Paulsen og Storheia Borettslag v/Torstein Iversen.

Postadresse:
Postboks 71
7261 SISTRANDA

Telefon: 72 44 90 50
Mobiltlf. 90 99 02 44
Fax.: 72 44 72 91

Organisasjonsnr.
977 377 676 MVA
E-mail: terje.svendsen@online.no



1:400. Terrangsnitt sør
A-12, A-20

Oppvarmet BKA: BRA m ² BRA K01 + UD1 + H01 + H02 + LOFT: K + H01 + H02 m ²		BYA: BYA m ²	VOLYM: m ³	ENERGIMERKE 	
MERKNADER: Forbeholdet. Det tas forbehold om mulig nedføret himling opp tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningensalg utendelse kan påvirke arealer i mindre grad.					
BYGGKOMMUNE: Frøya		OMGIVNELS: 21/258	POSTNR: Postnr.	POSTSTED: Sistranda	BYGGESHAVER: NH Snekkerservice Frøya
ADRESSE: ITH		KONTROLLERT AV: Kontroller		MOE: A3	BYGGEFIRMA: NORGESHUS Snekkerservice Frøya
TEGNET AV: ITH		DATO: 20.02.13		PROJEKTNR.: 13-0050	REVISJON: 13-0050 TEGNING NR.: A-111 MÅLSTOKK: 1:400
PROSJEKT: Seniorboliger Beinskardet				REVISJON: 13-0050	
STATUS: Skisse/prosjekt				REVISJON: 13-0050	
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BRUDES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.					



FRØYA KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR BEINSKARDET BOLIGFELT

Revidert pr. 04.02.11

Reguleringsplankart	datert 13.01.11
Reguleringsbestemmelser	datert 04.02.11

Beskrivelse av reguleringsområdet:

Reguleringsområdet ligger mellom Storheia boligområde og Rabbenfeltet i randområdet mellom innmarka og utmarksområdene i helling mot sørvest, sør for Sistranda sentrum. Området har fri utsikt mot sjø.

Reguleringsplanen viser 79 nye frittliggende boligtomter, to eksisterende boligtomter, ett areal avsatt til konsentrert småhusbebyggelse/borettslagsutbygging med 16 enheter, lekeplass, friområder, trafo og infrastruktur.

Området er planlagt utbygd med offentlig veinett fram til den enkelte tomt. Området får adkomst for kjørende fra øst direkte opp fra fv714. Fra området går tre gangveger i vest mot utmarka. Det går også en gangveg i nord mot tilgrensende boligområder og en i sør mot tilgrensende boligområder. Fra området er det kort veg til sentrumsfunksjonene.

Trafikkmønsteret er i tråd med kommunedelplanen for Sistranda.

Eksisterende strømførende kabler som går i luftspenn over området forutsettes lagt i bakken. Hovedvannledning for Sistranda og strømkabel er lagt i bakken tvers gjennom området fra nord til sør. Disse må legges om ved utbygging av feltet.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser datert 04.02.11

Det regulerte området er vist på reguleringsplankart i målestokk 1:1000.
Planområdet er inndelt til følgende reguleringsformål med bestemmelser:

§ 1 Planområdet reguleres til følgende formål (PBL § 12-5)

Bebyggelse og anlegg

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Energianlegg
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- sykkelveg
- Annen veggrunn

Grønnstruktur

- Friområde

Sikringssoner

- Frisiktsområde

§ 2 Bebyggelse og anlegg

§ 2-1 Frittliggende småhusbebyggelse

Planen viser 11 områder (B1 – B11), totalt 81 tomter, avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

I disse områdene tillates bygd boliger med inntil to boenheter (tomannsbolig/enebolig med utleieenhet). I tillegg kan eiendommene bebygges med bod, uthus og garasje.

Bebygd areal for den enkelte tomt skal ikke overstige 30 % BYA. Største tillatte rafthøyde over grunnmur er 450 cm og største tillatte mønehøyde er 720 cm, med unntak av boligområde B5 der største tillatte rafthøyde over grunnmur er 420 cm og største tillatte mønehøyde er 650 cm.

§ 2-2 Konsentrert småhusbebyggelse

Planen viser ett område avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. Dette området er avsatt til boligutbygging tett/lav.

I disse områdene tillates bygd 16 boligenheter sammenbygd i inntil 1,5 etasjer. I tillegg kan eiendommene bebygges med bod, uthus og garasje som enkeltbygg eller sammenbygd med boliger.

Største tillatte rafthøyde over grunnmur er 420 cm og største tillatte mønehøyde er 650 cm. Største tillatte BYA 55 %.

§ 2-3 Energianlegg

Området er avsatt for trafo.

§ 2-4 Lekeplass

Planen viser tre områder avsatt til felles lekeareal for barn. Disse områdene skal være felles for alle beboerne i området og for andre brukere.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3-1 Kjøreveg

Planen viser ett område for offentlig kjøreveg.

Hovedveg er fra avkjørsel fra fv714 og opp til X-kryss etter ca. 400m. Hovedveg opparbeides med fortau langs hele lengden. Hovedveg opparbeides med 5,0 m asfaltert kjørebanebredde med 0,25 m asfaltert skulder mot kantstein og totalt 0,5 m skulder på den andre siden, hvorav 0,25 m asfalteres. Totalt 5,75 m bredde inklusive skulder. Kjøreveg skal avgrenses mot fortau med kantstein.

Øvrig vegnett skal opparbeides med 5,0 m asfaltert kjørebane og 2 x 0,5 m grusskulder. Totalt 6,0 m bredde inklusive skulder.

Mot fv714 skal utformingen være i tråd med Statens vegvesens bestemmelser om utforming av vegkryss. Ved kryssing av gang- sykkelveg ved fv714 skal gang- sykkelvegen være gjennomløpende.

§ 3-2 Fortau

Hovedveg opparbeides med fortau langs hele lengden. Fortau avgrenses mot kjøreveg med kantstein. Fortau opparbeides med 2,5 m asfaltert bredde og 0,25 m grusskulder. Totalt 2,75 m bredde inklusive skulder.

§ 3-3 Gang- sykkelveg

Planen viser sju områder avsatt til gang- sykkelveg. To av disse er eksisterende gang- sykkelveg langs fv714.

De øvrige fem gang- sykkelveger representerer tilknytninger fra boligområdene til utmark og tilgrensende boligområder. Disse skal opparbeides med 2,5 m asfaltert bredde og 2 x 0,25 m grusskulder. Totalt 3,0 m bredde inklusive skulder.

§ 3-4 Annen veggrunn

Annen veggrunn omfatter bl.a. areal tiltenkt for grøft, sandfang og opplagring av snø. Dette arealet driftes av vegholder og tillates ikke nytt til annet enn tiltak direkte knyttet til drifting av vegen.

§ 3-5 Avkjørsler

Avkjørsler fra offentlig veg er vist på plankartet. Avkjørsler kan tillates endret etter nærmere vurdering, med godkjenning etter vegloven. Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje ihht. vegnormalene for Statens vegvesen og forskrifter til Veglovens § 43.

§ 4 Grønnstruktur

§ 4-1 Friområde

Planen viser åtte større og mindre områder avsatt til friluftsområder. Disse områdene er avsatt til rekreasjon, lek og friluftaktivitet for områdets beboere og andre brukere. I disse områdene tillates ikke oppført bygning eller installasjoner som ikke er i direkte tilknytning til områdets bruk etter formålet.

§ 5 Sikringssoner

§ 5-1 Frisikt

Planen viser områder for frisiktssone mot offentlig veg. I disse områdene tillates ikke faste installasjoner eller vegetasjon med høyde over 60cm over kjørebanelnivå for primærvegen.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

Utbygging i planens byggeområder skal ikke iverksettes før kjørevegnett og gang-sykkelveger internt i planområdet er utbygd og tilknyttet eksternt vegnett.

Før utbygging av boliger iverksettes skal planens områder regulert til lekeplass være ferdig opparbeidet.

§ 7 Fellesbestemmelser

§ 7-1 Utforming ved utbygging

For all utbygging etter planen gjelder at denne i størst mulig grad skal rette seg etter eksisterende bebyggelse i form, farge- og materialbruk.

§ 7-2 Terrenginngrep

Ved alle terrenginngrep i planområdet skal det vises varsomhet i forhold til terrengarrondring, massedeponering og frilandslagring som kan påføre terrenget varige skader.

§ 7-3 Felling av busker og trær

Unødvendig felling av busker og trær tillates ikke.

§ 8 Unntak

Der kommunens utvalg for plansaker finner det tilrådelig kan utvalget foreta lempelser eller skjerpelser i forhold til disse bestemmelser innenfor rammen av gjeldende lovverk.

ESPINES

Storkelia

Rakken



Linjetyper

- Reguleringsbestemmelser**
a.1) Sikringssoner

- | Energianläg | Lekeklass |
|-------------|-----------|
|-------------|-----------|

- Udvalg / sykepleier
Annen vedgrunn - tekniske anlegg

- Avkjøret

Metastable ^{21}Li ions (M)

[illegible]

Saksprotokoll

Utvalg: Hovedutvalg for forvaltning
Møtedato: 28.06.2012
Sak: 103/12

Arkivsak: 06/1130

REGULERINGSPLAN BEINSKARDET - MINDRE VESENTLIG ENDRING

Vedtak:

- Hovedutvalg for forvaltning vedtar mindre vesentlige endringer av reguleringsbestemmelser i § 2-1 for Beinskardet boligfelt mht. type bebyggelse, byggehøyder og tomteutnyttelse. Nye bestemmelser utformes som beskrevet i saksfremlegg.
- Søknad om mindre vesentlig endring er ikke nabovarslet eller sendt på begrenset høring. Det forutsettes at dette gjøres og at evt. vesentlige merknader kan medføre ny behandling.
- Vedtaket fattes med hjemmel i PBL § 12-14.

Enstemmig.

Behandling:

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Otto Falkenberg
Arkivsaksnr.: 06/1130

Arkiv: L12

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret
Kommunestyret
Formannskapet
Formannskapet
Formannskapet
Formannskapet
Formannskapet
Formannskapet
Formannskapet
Formannskapet
Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret
Hovedutvalg for forvaltning

REGULERINGSPLAN BEINSKARDET – MINDRE VESENTLIG ENDRING

Vedtak:

Forslag til vedtak:

- Hovedutvalg for forvaltning vedtar mindre vesentlige endringer av reguleringsbestemmelser i § 2-1 for Beinskardet boligfelt mht. type bebyggelse, byggehøyder og tomteutnyttelse. Nye bestemmelser utformes som beskrevet i saksfremlegg.
- Søknad om mindre vesentlig endring er ikke nabovarslet eller sendt på begrenset høring. Det forutsettes at dette gjøres og at evt. vesentlige merknader kan medføre ny behandling.
- Vedtaket fattes med hjemmel i PBL § 12-14.

Vedlegg:

- Reguleringsplan for Beinskardet

Saksopplysninger:

Frøya kommune er blitt oppfordret til å legge til rette for klargjøring av tomter for bygging av ”seniorboliger”. Beinskardet boligfelt som er ferdig regulert med tomter for eneboliger/tomannsboliger og et område for konsentrert småhusbebyggelse som skal benyttes

til omsorgsboliger. Bygging av andre typer boliger og annen tomtedeling enn det som fremgår av reguleringsplanen vil derfor kreve dispensasjonsbehandling.

For å unngå dispensasjonsbehandling foreslås derfor følgende mindre vesentlige endringer av reguleringsbestemmelsenes § 2-1.

Følgende del av siste setning i nåværende § 2-1 utgår:

..., med unntak av boligområde B5, der største rafthøyde over grunnmur skal være 420 cm og største mønehøyde 650 cm

Dette erstattes av:

For område B5 gjelder spesielt:

Bebyggelse i B5 skal være i en etasje med maks. rafthøyde 300 cm og maks mønehøyde 500 cm.. Innenfor område B5 tillates oppført konsentrert bebyggelse i en etasje for formål "seniorboliger". Tomtene i B5 tillates sammenslått eller endret på annen måte for tilpasning til slik bebyggelse. For B5 tillates BYA inntil 40%.

I tillegg tas inn nytt avsnitt i § 2-1:

Tomt nr 64 kan forbeholdes bygging av "seniorboliger". På tomt 64 tillates flere enn 2 enheter dersom den bebygges for dette formål. Ved bebyggelse med "seniorboliger" på tomt 64 tillates BYA inntil 40% og bebyggelse i inntil 2 etasjer med maks mønehøyde 780 cm.

Vurdering:

Område B5 ligger strategisk til med kort gangadkomst til Sistranda sentrum med alle servicefunksjoner. Seniorboliger forutsetter boliger lagt til rette for universell utforming på ett plan. En endring av bestemmelsen som fastlegger dette vil også være gunstig for bakenforliggende bebyggelse ved at det kreves redusert byggehøyde. Området ligger også i umiddelbar tilknytning til planlagte omsorgsboliger med den service som følger med disse.

Tomt nr 64 er stor med ca. 1500 m². Den er forholdsvis flat med en langstrakt form som gjør at den kan være enkel å bebygge med flere enheter for seniorboliger. Den ligger også slik til at en økt maksimal mønehøyde med 60 cm. Ikke skulle ha noen betydning for omkringliggende framtidig bebyggelse.

Rådmannen mener at begge de aktuelle tomteområdene ligger godt til rette for seniorboliger og at innspill gjennom boligplan m.m. er ivarettatt med forslagene til tilpasning av reguleringsbestemmelsene. Plangrunnlaget for rask oppstart med bygging av sentrale seniorboliger vil med dette være på plass

Søknad om mindre vesentlig endring er ikke nabovarslet eller sendt på begrenset høring. Det forutsettes at dette gjøres og at evt. vesentlige merknader kan medføre ny behandling.

...Sett inn vedlegg, saksopplysninger og vurdering over denne linja ↑

FRØYA KOMMUNE
Teknisk

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Justis- og beredskapsavdelingen
Pb. 4710, Sluppen
7468 Trondheim

<i>Deres ref.</i>	<i>Vår ref.</i>	<i>Arkivsaksnr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Sted, dato</i>
	AHF/4899	13/180	GNR 21/322	Sistranda, 12.09.2014

GNR 21 BNR 322 BYGGESAK

Hovedutvalg for forvaltning behandlet i møte 11.09.2014 sak 96/14. Følgende vedtak ble fattet:

Klagen tas ikke til følge. Kommunens vedtak av 27.06.2014 igangsettingstillatelse for seniorboliger på eiendommen Gnr. 21 Bnr. 322 opprettholdes.

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

Vedtatt med 4 mot 3 stemmer avgitt av Frp og Sp.

Med hilsen
Frøya kommune


Anja Halmøy Fredriksen
Byggesaksbehandler

Gjenpart:
Anders og Inger Lise Espnes, Beinskardveien 1 A, 7260 Sistranda.
Frode Riiber, Karvikveien 77, 7263 Hamarvik.



FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
11.09.2014	13/180	96/14
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Anja Halmøy Fredriksen	GNR 21/322	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
30/13	Hovedutvalg for forvaltning	18.04.2013
42/14	Hovedutvalg for forvaltning	15.05.2014
96/14	Hovedutvalg for forvaltning	11.09.2014

GNR 21 BNR 258 BYGGESAK

Vedtak:

Klagen tas ikke til følge. Kommunens vedtak av 27.6.2014 igangsettingstillatelse for seniorboliger på eiendommen Gnr. 21 Bnr. 322 av opprettholdes.

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

Vedtatt med 4 mot 3 stemmer avgitt fra Frp og Sp.

Hovedutvalgets behandling i møte 11.09.14:

Hovedutvalg for Forvaltning var på befaring før behandlig av saken.

Frp v/Aleksander Søreng fremmet følgende forslag til vedtak:

«Saken utsettes. Saken kommer opp på neste møte. Om neste møte forskyves med en uke.»

Falt med 5 mot 2 stemmer avgitt fra Frp.

Forslag til vedtak:

Klagen tas ikke til følge. Kommunens vedtak av 27.6.2014 igangsettingstillatelse for seniorboliger på eiendommen Gnr. 21 Bnr. 322 av opprettholdes.

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

Vedlegg:

- 1) Dispensasjonsbehandling med saksfremlegg og vedlegg samt igangsettingstillatelse
- 2) Protest
- 3) Beslutning av 15.8.2014 om oppsettende virkning.
- 4) Klage av 19.8.2014
- 5) Tidligere dispensasjonsbehandling (avslag)
- 6) Tiltakshavers svarbrev av 19.8.2014
- 7) Beslutning av 27.8.2014 om opphevelse av oppsettende virkning.
- 8) Reguleringsbestemmelser for Beinskardet boligfelt

NB: 2 nye vedlegg mottatt 01.09.14 fra Inger Lise og Anders Espnes

Saksopplysninger:

I vedtak av 28.5.2014 gav kommunen ved Hovedutvalg for forvaltning dispensasjon fra reguleringsplan for Beinskardet Boligfelt til oppføring av seniorboliger, og den 27.6.2014 gav kommunen igangsettingstillatelse for samme prosjekt. Det vises til sakens vedlegg 1.

Kommunen mottok den 12.8.2014, «protestbrev» av 10.8.2014 fra eierne av eiendommen Gnr. 21 Bnr. 314, jf. sakens vedlegg 2.

I brevet protesteres det på anlagt høydeplassing av seniorboligene, herunder påpekes det at oppfyllingen på grovplaneringen er unaturlig høy på nedsiden mot øst. Det gjøres også oppmerksom på at det ikke var behørig nabovarslet i forbindelse med tiltaket eller i forbindelse med dispensasjon fra reguleringsplan til tross for at det er snakk om gjenboere. Forholdet ble oppdaget da eierne kom hjem etter å ha vært bortreist.

Det påpekes også at seniorboligenes høyde betyr tap av ettermiddags- og kveldssol for dem. Endelig anmodes det om at henvendelsen tillegges oppsettende virkning: «Samtidig vil vi be om at klagen gis oppsettende virkning»

Kommunen har på den bakgrunn ansett og behandlet brevet som en klage.

I beslutning av 15.8.2014 gav kommunen klagen oppsettende virkning, jf. sakens vedlegg 3. Kommunen påpekte i brevet til klagerne blant annet, at det måtte undersøkes nærmere hvorvidt tiltaket vil medføre skyggevirksomheter for klagers eiendom og ba i den forbindelse tiltakshaver sende inn et soldiagram.

19.8.2014 sendte klagerne inn klage på administrativt vedtak av 27.6.2014. I brevet påpeker klagerne i hovedtrekk de samme forhold som ble påpekt i deres tidligere «protest», jf. sakens vedlegg 4. Det påpekes blant annet at den gitte dispensasjon fra reguleringsplan angående byggets høyde gjør at seniorboligenes høyde regnet fra nivået på kommunal veg ved deres bolig blir over 8 meter. Klagerne mener at reguleringsbestemmelser bør være forutsigbare og til å stole på. Klagerne reagerer også på at de, da de satte i gang bygging av boligen deres, måtte legge ferdig gulv lavere enn nivået på den kommunale vegen som følge av krav fra kommunen.

Klagerne påpeker endelig at de er kjent med at kommunen gjennom reguleringsendring justerte gesimshøyden ned og da til 3 meter av hensyn til bakenforliggende bebyggelse og at kommunen i fjor gav avslag på dispensasjonssøknad for et omtrent likt prosjekt. I den forbindelse påpeker klagerne at høydekoten var omsøkt til kote 27,70 moh og at dette nå er øket til kote 28,30 moh. Klagerne er derfor ikke sikker på at bygget total sett er lavere enn ved tidligere omsøkte dispensasjonssøknad.

Angående kommunens tidligere behandling av dispensasjonssaken vedlegges det avslag av 18.4.2014 med saksfremlegg og bilag, jf. saken vedlegg 5.

I brev av 19.8.2014, jf. sakens vedlegg 6 svarer tiltakshaver på klagerne innsigelse til tiltaket. Tiltakshaver påpeker at bakgrunnen for byggets høydeplassing er innkjøringen til området og eksisterende terreng. Bygget er mot vest helt på bakkenivå og kan ikke senkes ytterligere. Planert tomt er på kote 28,1 og ferdigstøpt dekke er på kote 28,5 moh. Det er imidlertid naturlig høydeforskjell mellom kommunal vei og terreng, slik at det er fylt på med 0,5 meter masse.

Angående byggets høyde påpeker tiltakshaver at dette utgjør en forskjell på 1,2 meter topp møne, fra 5 meter til 6,2 meter.

Tiltakshaver vedlegger et soldiagram som viser solforholdene for klagerne eiendom for sommerhalvåret, som ifølge tiltakshaver viser at klagerne ikke er berørte av tiltaket. Tiltakshaver yilfører at «internatet» som er betydelig høyere enn seniorboligene vil kaste mer skygge på eiendommen. Solstudie er tatt midtsommer og viser eiendommene kl. 16, 17, 19 og 20 og andre solstudie er tatt i mars kl. 14, 16 og 17.

Tiltakshaver påpeker også at man ikke hadde oppfattet klagerne som berørte av tiltaket og derfor ikke nabovarslet dem. Innkjøringen til bygningen er lagt på vestsiden av tomte og klagerne vil derfor bli lite berørt av trafikkstøy. Avstanden mellom bygningene er ca. 25 meter og eiendommen vil således bli lite berørt med hensyn til sol og skygge. Tiltakshaver peker også på utsikten fra klagerne tomt er mot øst og at tiltaket ikke vil stenge for deres utsikt.

Den 21.8.2014 ble det avholdt møte på kommunen mellom partene, der saken ble drøftet. Det ble avtalt befaring til tomten, der saken skulle forhandles nærmere mellom partene.

Det ble den 25.8.2014 gjennomført befaring. Partene og kommunen var til stede. Klagerne hadde laget en vegg i samme mål som tiltaket som mellom kl. 15.30 og 16.00 ble heist opp med en kranbil, dette for å illustrere innvirkningene tiltaket har på klagerne eiendom. Vegg viste ikke å gi tap av ettermiddagssol på dette tidspunkt. Det kunne konstateres at det var lagt på masser i samsvar med det opplyste av tiltakshaver, det vil si i hovedsak mot øst for å planere tomte. Partene kom ikke til enighet under befaringen. Høydekoten var på dette tidspunkt fastsatt til 28,1 moh.

Den 27.8.2014 traff kommunen beslutning om å oppheve sin beslutning av 15.8.2014 om å gi klagen oppsettende virkning, jf. sakens vedlegg 7.

Det vedlegges reguleringsbestemmelser for Beinskardet Boligfelt, jf. sakens vedlegg 8.

Vurdering:

Det klare utgangspunkt etter plan- og bygningsloven § 21-3 er at det foreligger en plikt til å varsle naboer og gjenboere før en byggesøknad sendes inn. Med gjenboere menes eiere av de eiendommer som ligger på den andre siden av veg, åpen plass eller lignende. Administrasjonen mener det ikke kan herske tvil om at klagerne burde vært hørt i saken, og at det er en saksbehandlingsfeil at de ikke er behørig varslet.

Betydningen av mangelfull nabovarsling beror på i hvilken grad denne feilen kan ha virket inn på tillatelsens innhold. Dette følger av forvaltningsloven § 41.

Klagen må derfor behandles og det må tas stilling til om tiltaket medfører betydelig ulempe for klagerne.

Det er fra Departementet gitt nærmere retningslinjer for praktisering av plan- og bygningslovens § 29-4.

I retningslinjene er det vist til at relevante forhold ved godkjenning av plassering og høyde bla. vil være utsikts-, og lysforhold, naboer, omkringliggende miljø og brannsikring. Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønsker imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboer og omkringliggende miljø. Bestemmelsen gir ikke hjemmel for å avslå en søknad om bebyggelse. Det dreier seg bare om et valg mellom alternative muligheter.

Klagers innsigelse knytter seg til høyden på bygget, herunder høydekoten og den innvirkning på solforholdene de mener dette har for deres eiendom.

Soldiagrammet fra Norgeshus anses å dokumentere at tilfredsstillende solforhold for klagerne blir ivaretatt, se vedlegg 6. Det er gode solforhold hele sommerhalvåret. Det forhold at bygget vil kaste skygger i dele av døgnet i vinterhalvåret anses som påregnelig.

Angående høydekoten fastsettes denne i praksis alltid under byggesaken, der det foretas en konkret vurdering av tiltakets beliggenhet i terrenget for så vidt angår byggets plassering og høyde. Bygget er planlagt helt på bakkenivå mot vest. Terrenget skråer naturlig nedover fra vest mot øst og da det er snakk om lett skrånende terreng er det etter administrasjonen vurdering nødvendig å planere og utfylle tomte enkelte plasser; i dette tilfelle mot øst, der det antas å være lagt på masse på det som utgjør 1/3 del av tomten. Administrasjonen vurderer at det ikke vil være naturlig å plassere bygget lavere i terrenget - på en lavere høydekote, da innkjøringen, parkeringsplassen og en meget stor del av bygget i så fall vil ligge under veiens nivå mot syd (og mest vestlig) retning.

Tiltaket medfører ikke tap av utsikt for klagerne som har utsikten sin sentrert mot øst (mot sjøen), hvor det naturlige uteareal i hovedsaken må formodes å være på klagers tomt. Klagerne vurderes ut fra dette lite berørt av tiltaket.

Det som påpekes av klagerne i forhold til egen byggetillatelse og terrengfall på deres tomt kan ikke tillegges vekt i vurderingen. Klagerne har en annen tomt med annerledes, brattere fall og forskjeller i høydekoter enn det som gjelder for den aktuelle tomt, hvorfor forholdene etter administrasjonens oppfattelse er usammenlignelige.

Ut fra en samlet vurdering mener administrasjonen ikke at tiltaket vil medføre betydelig ulempe for klagerne. Administrasjonen tilrår på den bakgrunn at klagen ikke tas til følge.

Rett utskrift bevitnes:

Frøya kommune

Dato: 11.09.14

Janne Andersen
Politisk sekretær

Utskrift til: Saksbehandler Anja Halmøy Fredriksen for videre oppfølging av saken.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Anja Halmøy Fredriksen
Arkivsaksnr.: 13/180

Arkiv: GNR 21/322

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 21 BNR 317 KLAGE PÅ DISPENSASJON

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Klagen tas ikke til følge. Kommunens vedtak av 15.05.2014, behandlet i sak 42/14 i Hovedutvalg for forvaltning angående dispensasjon for bygging av seniorboliger, opprettholdes.

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

Vedlegg:

1. Vedtak med saksfremlegg av 15.05.2014 inkl. vedlegg
2. Klage av 08.09.2014 fra Arvid Hammernes
3. Reguleringsplan Beinskardet – mindre vesentlig endring
4. Avslag på dispensasjon av 18.04.2013
5. Beslutning av 18.09.2014
6. Kart med plassering av klagers tomt.
7. Tiltakshavers sin advokats svarbrev
8. Tiltakshavers svar av 19.08.2014
9. Vedtak av 11.09.2014

Saksopplysninger:

Klagen gjelder dispensasjon fra reguleringsplansbestemmelser for Beinskardet Boligfelt for oppføring av seniorboliger, som ble gitt i vedtak av 15.05.2014 i sak 42/14 i Hovedutvalg for forvaltning, jf. sakens vedlegg 1. Tiltaket er i samsvar med plangrunnlaget og med reviderte reguleringsbestemmelser der det på tomtene tillates oppført konsentrert bebyggelse for formål «seniorboliger».

Bestemmelsene tillater bebyggelse i en etasje og maks mønehøyde 5 meter. Omsøkte tiltak er bebyggelse i to etasjer med mønehøyde på 6,2 meter hvorfor det ble søkt dispensasjon for byggehøyde og etasjeantall. Omsøkte tiltak har flatt tak, det vises til søknad med bilag, se sakens vedlegg 1.

Klager anfører i sin klage av 08.09.2014, jf. sakens vedlegg 2 blant annet at det er feil å gi dispensasjon fra reguleringsplanen da denne har blitt til etter en omfattende beslutningsprosess. Klager har kjøpt sin tomt i tillit til at reguleringsplanens bestemmelser var forutsigbare og til å stole på.

Klager viser også til at kommunen i sak 103/12 den 28.06.2012 (jf. sakens vedlegg 3) vedtok mindre vesentlig endring for reguleringsplan Beinskardet, der høyden på boligområde B5 ble senket. Klager mener videre at hensynene bak vedtatte bestemmelser er vesentlig tilsidesatte ved den gitte dispensasjon.

Etter klagers oppfattelse blir flere som har kjøpt tomter i boligfeltet berørt gjennom redusert utsikt eller solforhold som følge av at seniorboligene tillates oppført i to plan. Klager opplyser at ingen av de berørte har fått nabovarsel og at kommunen burde ha kjørt saken som en reguleringsendring, slik at alle berørte hadde fått mulighet for medvirkning.

Videre anføres det at det ikke forelå ny søknad om dispensasjon og at naboer ikke ble varslet på ordinær måte, dette skjer ifølge klager først under byggesaken, der Inger Lise og Anders Espnes heller ikke får nabovarsel.

Klager viser også til at kommunen den 18.4.2013 gav avslag på søknad om dispensasjon for et ganske analogt prosjekt som det nå vedtatte og påpeker i den forbindelse at høyden bare er redusert med 20 cm idet gjennomsnittlig terreng i følge tegningene er økt fra kote 27,70 moh. til kote 28,30 moh, og ferdig gulv er fastsatt til kote 28,5 moh, det vises til sakens vedlegg 4.

Klager stiller spørsmål ved om alle forhold ble kjent for naboer som fik nabovarsel, klager anfører i den forbindelse at han anser det slik at reduksjonen i antall leiligheter fra 14 til 12 nok var kjent, men at han har hørt uttalelser om at saken ikke har vært godt nok opplyst, samt at noen har opplevd et press om å godta saken.

Endelig anfører klager at det er etter hans oppfatning hadde vært mulighet for bedre terrengtilpasning dersom det var valgt konsentrert bebyggelse i en etasje som forutsatt i

reguleringsbestemmelsene, dette fordi veien har fall og fylling mot øst derved kunne være unngått.

Klager ber også om at klagen tillegges oppsettende virkning.

Kommunen tok i brev av 18.09.2014 stilling til spørsmålet om oppsettende virkning, jf. sakens vedlegg 5.

Klagers eiendom Gnr. 21 Bnr. 317 er ikke direkte nabo til tiltaket men må betegnes som gjenboer, idet det er et areal på 1,676 daa (avsatt til lekeplass) samt vei, eiet av Frøya kommune imellom klagers eiendom og omsøkte tiltak, se kart, jf. vedlegg nr. 6.

Det er videre minst 97 meter mellom klagers hus (fra østligste hushjørne) og til omsøkte tiltak og minst 47 meter mellom eiendomsgrensene.

Det fremgår av byggesaken på Gnr. 21 Bnr. 317 at høydekoten på ferdigstøpt gulv på klagers bolighus er fastsatt til 35,40 moh. Høydekoten på omsøkte tiltak er omsøkt til 28,5 moh på ferdigstøpt gulv. Dette betyr en forskjell på 6,9 meter. Klagers hus er 5,3 meter høyt, har vinduer vendt mot øst og er utført med en takterrasse med utsikt mot sjøen og i sydlig retning.

Tiltakshaver har via sin advokat sendt svarbrev i saken av 25.09.2014, det vises til sakens vedlegg 7.

Det anføres i brevet prinsipalt at klager ikke har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningslovens § 28, første ledd, jf. § 2 e. Det vises i den forbindelse til at klager ikke er nabo til tiltaket og at klager med sin klage i første rekke forsvarer sin stedatter og hennes ektemanns interesser med det formål å få en behandling av disses avslag på anmodning om oppsettende virkning. Det anføres også at klagers forsvar for øvrige parter i saken som ikke har påklaget vedtakene heller ikke er relevante.

Tiltakshaver gjør via sin advokat også prinsipalt gjeldende at klager ikke kommer inn under den krets som skal nabovarsles i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det forelå derfor ikke noen plikt for tiltakshaver til å nabovarsle klageren, dette begrunnet i høyde og avstandsforholdene mellom klagers hus og omsøkte tiltak. Subsidiært anføres det at mangelfull nabovarsling ikke ville ha virket inn på vedtakets innhold, jf. forvaltningsloven § 41. Herunder vises det til at klager ikke er berørt av solforhold og heller ikke av utsikt i større utstrekning enn hva som må påregnes i tettbebygde strøk.

For så vidt angår mangelfull dispensasjonssøknad anføres det i brevet blant annet at tiltakshavers søknad om dispensasjon omstendighetene i betraktning ikke kan anses for mangelfull og det vises i den forbindelse til at tiltakshavers søknad av 06.05.2014 var

tilstrekkelig til at den kunne behandles av kommunen. Søknaden viste til tidligere innsendt søknad med oppgitte korrigeringer som forelå, og det var vedlagt avtaler med berørte naboer. En ny fullstendig søknad ville etter tiltakshavers oppfattelse ikke ha medført at nye opplysninger som ikke allerede var kjent hadde kommet kommunen eller berørte naboer til kunnskap.

Det anføres videre at klagers anførsler om at kommunen den 18.04.2014 ga avslag på søknad om dispensasjon for et «ganske analogt prosjekt» ikke er relevant, og det bestrides at tiltaket var analogt, idet det vises til at enhver dispensasjonssøknad må forutsettes å undergis individuell behandling tilpasset tiltakets egenart. Det fastholdes på vegne av tiltakshaver at saken har vært godt opplyst for så vel offentlig som private parter og anførselen om at noen har opplevd press om å godta saken anses som en udokumentert påstand, som klager heller ikke nærmere underbygger i klagen.

For så vidt angår selve dispensasjonsvedtaket anfører tiltakshavers advokat at hensynene ved reguleringsbestemmelsene ikke er vesentlig tilsidesatte, både for så vidt angår tiltakets utforming, tilgjengelighet samt hensynet til omkringliggende naboer. Endelig påpekes det at reguleringsplanen ikke stiller krav til høydekoten og at tiltaket i liten grad vil medføre ulempe for de tilgrensede eiendommer. Tiltaket vil gagne samfunnet og dispensasjonen innebærer fordeler som klart overstiger ulempene.

Det anføres også forhold vedrørende spørsmålet oppsettende virkning som i det vesentligste er samsvarende med kommunens beslutning av 17.09.2014 ang. dette, idet det tilføyes subsidiært at det i tilfelle utsatt iverksettelse må settes som vilkår at klageren stiller sikkerhet for de tap som tiltakshaver og byggherre blir påført som følge stans i byggearbeidene, jf. forvaltningsloven § 42 annet ledd.

Sluttelig vises det også til tiltakshavers brev av 19.08.2014 i saken, jf. sakens vedlegg 8 og det vises foruten til kommunens fremstilling og vurdering av saken.

Vurdering:

Saksbehandlingsfeil – herunder manglende nabovarsling og mangelfull søknad om dispensasjon.

Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3, dette følger av pbl. § 19-1.

Etter pbl. § 21-3 foreligger som hovedregel plikt til å varsle naboer og gjenboere før byggesøknad sendes inn. Med naboer menes eier eller fester av eiendommer som umiddelbart grenser inn til eiendommen søknaden gjelder, og med gjenboere menes eiere av de eiendommer som ligger på andre siden av veg, åpen plass eller lignende.

Klager har anført at naboer ikke ble varslet på «ordinær måte» og at etter han har engasjert seg i saken har hørt uttalelser som viser at saken ikke har vært godt nok opplyst.

Søknaden om tiltaket var vedlagt avtale 06.05.2014 mellom tiltakshaver og de naboer, som var mest berørte av tiltaket og som tidligere hadde klaget under tidligere dispensasjonsbehandling av 18.04.2014, jf. sakens vedlegg 1 og 4. Dette dreier seg om de naboer som i plan er beskrevet som «bakenforliggende bebyggelse», nord for tiltaket, herunder Sandra og Nils Bartsch og Erling og Marta Johansen.

Avtalen er underskrevet av disses juridiske representant, rettshjelper Terje Svendsen. Avtalen beskriver blant annet en maksimal høyde på 6,2 meter, høydekote på gulv med 28,5 moh. samt konkret plassering av bygning, sportsboder samt parkeringsplass. Administrasjonen er derfor av den oppfatning at disse naboer var tilstrekkelig informert og klar over tiltakets konsekvenser.

Søknaden er også vedlagt e-mail korrespondanse med de øvrige naboer, det vil si Storheia Borettslag ved styreleder Hedley Iversen, Roar og May Britt Paulsen samt Mats Ove Bremnes, der skissen, situasjonskart, etasjeantall, antall boenheter samt høydekoten beskrives, og det fremgår også at naboene aksepterer tiltaket.

Administrasjonen anser denne skriftlige tilbakemelding som tilstrekkelig dokumentasjon for at behørig nabovarsling av disse naboer er foretatt i dispensasjonssaken.

For så vidt angår betydningen av manglende nabovarsling av Inger Lise og Anders Espnes i dispensasjonssaken vil dette bli behandlet i særskilt sak. Administrasjonen vil allikevel her anføre at kommunen i et brev av 17.09.2014 til Inger Lise og Anders Espnes ang. oppsettende virkning foreløpig har vurdert at manglende nabovarsling av dem ikke medfører ugyldighet, da kommunen ikke vurderer at manglende nabovarsling i dette tilfelle kan ha hatt betydning i saken, jf. fvl. § 41.

Inger-Lise og Anders Espnes har også klaget på selve byggesaken. Det vises i den forbindelse til vedtak av 11.09.2014 ang. byggesaken i sak 96/14 fra Hovedutvalg for forvaltning, der klagen ikke ble tatt til følge, det vises til sakens vedlegg 9. Saken er oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Administrasjonen har forstått klagen av 08.09.2014 slik at klager i saken også mener at han burde ha vært nabovarslet i saken.

Administrasjonen mener at det kan diskuteres hvorvidt klager er berørt av tiltaket i et omfang som betinger nabovarsel, hensett til høydeforskjellen, samt avstanden mellom klagers eiendom og omsøkte tiltak.

Administrasjonen kan i henhold til pbl. § 21-3 andre ledd fritta søkeren fra å varsle naboer eller gjenboere når deres interesser i liten grad berøres.

Da dette ikke er omsøkt har administrasjonen tatt utgangspunkt i at varsling av klageren som gjenboer til omsøkte tiltak burde være foretatt.

Betydningen av mangelfull nabovarsling beror på i hvilken grad denne feilen kan ha virket inn på tillatelsens innhold, jf. forvaltningslovens § 41.

Hensett til beliggenheten av klagers eiendom for så vidt angår høyde og avstand mener administrasjonen ikke at tiltaket medfører betydelig ulempe for klager, hvis solforhold ikke kan være berørt. Kommunen vurderer ut fra dette heller ikke at klager er berørt for så vidt angår utsikt i større grad enn det som er påregnelig i tettbebygd strøk. Omsøkte bygg kan dermed ikke anses for å være til ulempe av betydning for klager.

Administrasjonen er av den årsak av den oppfatning at vedtaket om dispensasjon ikke er ugyldig som følge av manglende nabovarsel av klager og kan derfor ikke se at manglende nabovarsel i dette tilfelle kan ha hatt betydning for vedtaket i saken.

Klager i sitt brev av 08.09.2014 også anført at *«det reageres på at kommunen velger å gi ovennevnte dispensasjon uten at det forelår en ny søknad om dispensasjon»*.

Dispensasjon krever grunnlagt søknad, jf. plan- og bygningslovens § 19-1.

Tiltakshaver har i saken bare innsendt brev av 06.05.2014. Administrasjonen er i utgangspunktet enig med klager i at denne søknad er mangelfull. Tiltakshaver viser i brevet av 06.05.2014 til tidligere innsendt sak ang. seniorboligene på Beinskardet og opplyser at bygget nå er redusert fra 14 til 12 leiligheter samt at høyden er noe redusert (fra 6,9 til 6,2 meters totalhøyde). Det er derfor tatt utgangspunkt i at de samme forhold som ved tidligere søknad gjør seg gjeldende, det er bare gjort enkelte justeringer i forhold til siste søknad, herunder for så vidt angår byggehøyde og tomteutnyttelsen. Dette vises på innsendte tegninger. Kommunen har etter omstendighetene akseptert dette og behandlet søknaden der som nevnt også var vedlagt en avtale samt e-post korrespondanser med de berørte naboer som klaget på tidligere vedtak, men som i ettertid kunne tilslutte seg prosjektet. Det tidligere vedtak av 18.04.2014, der det ble meddelt avslag, er i høy grad båret av hensynet til disse naboer som også er et av hovedhensynene i siste endring i planen, det vil si hensynet til bakenforliggende, eksisterende bebyggelse.

Uansett dette må den mangelfulle søknad allikevel anses som en saksbehandlingsfeil som kan få følger for ugyldighetsvurderingen etter fvl. § 41. Administrasjonen kommer nærmere tilbake til dette forholdet avslutningsvis.

Dispensasjon fra etasjetall og høyde

Tiltaket er omfattet av reguleringsplan for Beinskardet Boligfelt. Det ble som klager påpeker vedtatt reguleringsendring av Hovedutvalg for forvaltning den 28.06.2012 i sak 103/12.

Det fremgår av saksfremlegget at Frøya kommune på bakgrunn av oppfordring ønsket å legge til rette for klargjøring av tomter for bygging av seniorboliger, jf. sakens vedlegg 3. Beinskardet var på dette tidspunkt regulert med tomter for eneboliger/tomannsboliger og et område for konsentrert småhusbebyggelse som skulle benyttes til omsorgsboliger. For å unngå dispensasjonsbehandling ble det foreslått mindre vesentlige endringer av reguleringsbestemmelsenes § 2-1, der blant annet høyden for boligområde B5 ble regulert ned. Innenfor boligområde B5 kunne det heretter bygges i en etasje med formål «seniorboliger».

Av vurderingen i saksfremlegget fremgår det blant annet: *«Område B5 ligger strategisk til med kort gangadkomst til Sistranda sentrum med alle servicefunksjoner. Seniorboliger forutsetter boliger lagt til rette for universell utforming på ett plan. En endring av bestemmelsen som fastlegger dette vil også være gunstig for bakenforliggende bebyggelse ved at det krevet redusert byggehøyde. Området ligger også i umiddelbart tilknytning til planlagte omsorgsboliger med den service som følger med disse.»*

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Det må derfor foreligge en overvekt av fordeler ved tildele dispensasjon. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven, forskriftene til loven eller fra plan, skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. I den konkrete vurderingen skal det også legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål.

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 må begge vilkårene være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Kommunen har **ikke** anledning til å gi dispensasjon dersom disse to vilkårene ikke er oppfylt.

Det stilles i lovgivningen ikke krav om universell utforming i boliger men det stilles krav om tilgjengelighet for enkelte boliger og boenheter.

Det er krav om tilgjengelig boenhet dersom boenheten er i bygning med krav om heis, eller dersom alle hovedfunksjonene ligger på inngangsplanet. Hovedfunksjoner er stue, kjøkken, soverom og bad/toalett. §12-2 i TEK10 angir krav om tilgjengelig boenhet.

Omsøkte tiltaket oppfyller kravene til tilgjengelighet. Dette gjelder også selv om tiltaket er i to plan. Samme forhold gjør seg gjeldende for de nevnte omsorgsboliger som er bygget i to

etasjer på tomta overfor omhandlede tiltak, der det ble gitt dispensasjon for en mønehøyde på 840 cm. Omsorgsboligene er beliggende på høydekote 28,5 i lengst østlig retning, det vil si på samme høydekote som omsøkte tiltak.

Omsøkte bygg over planert terreng avviker derfor heller ikke vesentlig mht. volum, etasjeantall og høyder sett i forhold til omkringliggende bebyggelse, her tenkes det på omsorgsboligene samt internatet som også er høyere enn omsøkte tiltak. Dessuten er det generelt lagt opp til at det er ønskelig med en fortetting av sentrumsnære områder.

Det andre hovedhensynet bak planen er hensynet til *bakenforliggende bebyggelse*. Det siktes i den forbindelse til den eksisterende bebyggelse nord for bygget, som er de naboer som blir mest berørt av tiltaket for så vidt angår utsikt og solforhold. Denne bebyggelsen ligger nærmest tiltaket, og planlagte tiltaket kommer til å ligge foran disse naboene i deres beste orientering mot syd og tar bort utsikt.

Eierne av «bakenforliggende bebyggelse» har sagt seg enige i tiltaket og det fremgår av avtalen av 06.05.2014 samt mailkorrespondansen i saken at eierne ser tiltakets utforming som den beste løsning. Dette må nok ses i sammenheng med at en utnyttelse av tomta i samsvar med reguleringsbestemmelsene i en etasje kanskje i større grad vil påvirke utsikten til enkelte naboer.

Klager har for så vidt angår byggets høyde også påpekt, at det ikke i kommunens saksfremlegg er opplyst, at høydekoten ble økt fra 27,7 til 28,5 moh i forrige søknad, hvilket betyr at totalhøyden (topp møne) bare er redusert med 20 cm.

Reguleringsplanen stiller ikke krav til høydekoten. Administrasjonen mener ikke at det har relevans for saken hvilken høydekote som var angitt ved første dispensasjonsbehandling der det ble gitt avslag på prosjektet. Administrasjonen anser det derfor uansett som en korrekt opplysning at byggets høyde er « redusert » (fra 6,9 til 6,2 meter ved den siste dispensasjonsbehandling) Høydekoten fastsettes under byggesaken der det foretas en konkret vurdering av byggets plassering, jf. pbl. § 29-4.

Klager har endelig anført at kommunen etter hans oppfatning burde ha kjørt saken som en reguleringsendring, slik at alle berørte hadde fått mulighet for medvirkning.

Omsøkte tiltak er i samsvar med plangrunnlaget. Administrasjonen er av den oppfatning at alle relevante forhold ved byggeprosjektet må anses for å være vurdert ved behandling av byggesaken og dispensasjonssaken. En evt. behandling av omsøkte endringer gjennom plan vil ikke bidra til ytterligere opplysning av saken.

Så lenge tiltaket i liten grad må sies å medføre ulempe for de tilgrensende eiendommer, er administrasjonen av den formening at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd annet punktum.

Da administrasjonen mener at det foreligger grunner til å dispensere fra etasje og høydefastsettelsen i reguleringsplanen vil den mangelfulle dispensasjonssøknad ikke få betydning for vedtakets gyldighet i henhold til fvl. § 41. Administrasjonen vil imidlertid sørge for å være mere oppmerksom på dette i fremtiden.

Administrasjonen mener på bakgrunn av ovenstående vurdering samlet sett ikke at hensynet bak plan er vesentlig tilsidesatt og det foreligger etter administrasjonens vurdering en klar overvekt av fordeler ved å tildele dispensasjon som overstiger ulempene. Det innstilles derfor at klagen ikke tas til følge.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Anja Halmøy Fredriksen
Arkivsaksnr.: 13/180

Arkiv: GNR 21/322

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 21 BNR 314 KLAGE PÅ DISPENSASJON

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Klagen tas ikke til følge. Kommunens vedtak av 15.05.2014, behandlet i sak 42/14 i Hovedutvalg for forvaltning angående dispensasjon for bygging av seniorboliger, opprettholdes.

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

Vedlegg:

1. Vedtak med saksfremlegg av 15.05.2014 inkl. vedlegg.
2. Klage av 30.08.2014 fra Inger-Lise og Anders Espnes
3. Kart som viser klagernes tomt
4. Reguleringsplan Beinskardet med mindre vesentlig endring.
5. Avslag på dispensasjon av 18.04.2013.
6. Beslutning av 17.09.2014
7. Tiltakshavers sin advokats svarbrev av 25.09.2014
8. tiltakshavers brev av 19.08.2014
9. Vedtak av 11.09.2014

Saksopplysninger:

Klagen gjelder dispensasjon fra reguleringsplansbestemmelser for Beinskardet Boligfelt for oppføring av seniorboliger, som ble gitt i vedtak av 15.05.2014 i sak 42/14 i Hovedutvalg for forvaltning, jf. sakens vedlegg 1. Tiltaket er i samsvar med plangrunnlaget og med reviderte reguleringsbestemmelser der det på tomtene tillates oppført konsentrert bebyggelse for formål «seniorboliger».

Bestemmelsene tillater bebyggelse i en etasje og maks mønehøyde 5 meter. Omsøkte tiltak er bebyggelse i to etasjer med mønehøyde på 6,2 meter hvorfor det ble søkt dispensasjon for byggehøyde og etasjeantall. Omsøkte tiltak har flatt tak, det vises til søknad med bilag, se sakens vedlegg 1.

Klagerne har også klaget på selve byggesaken. Det vises i den forbindelse til vedtak av 11.09.2014 i sak 96/14 fra Hovedutvalg for forvaltning, der klagen ikke ble tatt til følge. Saken er oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse, jf sakens vedlegg 2.

Det er i klagen anført at klagerne ikke har mottatt nabovarsel selv om de er gjenboere og at de ville ha protestert dersom de hadde fått nabovarsel.

Det fremlegges kart over klagernes tomt, jf. sakens vedlegg 3.

Klagerne kan ikke se at det er sendt inn søknad om dispensasjon, de mener ikke at brevet av 06.05.14 fra tiltakshaver kan betraktes som en søknad om dispensasjon.

Klagerne viser også til at kommunen i sak 103/12 den 28.06.2012 vedtok mindre vesentlig endring for reguleringsplan Beinskardet, der høyden på boligområde B5 ble senket, jf. sakens vedlegg 4.

Klagerne mener at reguleringsplaner må være forutsigbare og til å stole på og viser samtidig til at kommunen den 18.4.2013 gav avslag på søknad om dispensasjon for et ganske analogt prosjekt som det nå vedtatte, jf. sakens vedlegg 5.

Klagerne påpeker videre at høyden ikke er nevneverdig redusert idet gjennomsnittlig terreng i følge tegningene er økt fra kote 27,70 moh. til kote 28,30 moh.

Klagerne anfører også at det ikke hjelper dem at antallet av leiligheter er redusert fra 14 til 12 leiligheter, da reduksjonen kun er mot vest og avstanden til deres bolig er uendret. Kommunen har gitt dispensasjon for et 50 meter langt bygg, der tomten ikke er helt flat, hvilket resulterer i en ca. 2 meter steinfylling på det meste av veien mot klagenes eiendom. Det er klagerne oppfatning at dette i liten grad fremkommer på innsendte tegninger.

Klagerne ber sluttelig om at klagen tillegges oppsettende virkning.

Kommunen tok i brev av 17.09.2014 stilling til spørsmålet om oppsettende virkning, jf. sakens vedlegg 6.

Tiltakshavers advokat har i svarbrev av 25.09.2014 i det vesentligste lagt sin tilslutning kommunens foreløpige vurdering av saken, det vises til sakens vedlegg 7.

Det fremgår videre av brevet at det vises til tiltakshavers brev av 19.08.2014 i saken, jf. sakens vedlegg 8 og at det gis full tilslutning til kommunens fremstilling og vurdering av sakens faktiske og juridiske side i forhold til byggesaken. Det vises til at tiltakshaver gjorde en uforsettlig feilvurdering ved ikke å nabovarsle klagerne, hvilket var basert på at klagerne ikke ble berørt av tiltaket. Det vises i den forbindelse til at fremlagte soldigrammer i saken godtgjør at tiltaket ikke medfører betydelig ulempe for klagerne, hverken hva angår trafikk, støy, sol eller utsikt.

Det anføres blant annet også at hensynene bak reguleringsbestemmelsene ikke er vesentlig tilsidesatte og det vises i det vesentligste til kommunens redegjørelse i brev av 17.09.2014.

Endelig anføres det at tiltakshavers søknad om dispensasjon omstendighetene i betraktning ikke kan anses for mangelfull og det vises i den forbindelse til at tiltakshavers søknad av 06.05.2014 var tilstrekkelig til at den kunne behandles av kommunen. Søknaden viste til tidligere innsendt søknad med oppgitte korrigeringer som forelå, og det var vedlagt avtaler med berørte naboer. En ny fullstendig søknad ville etter tiltakshavers oppfattelse ikke ha medført at nye opplysninger som ikke allerede var kjent hadde kommet kommunen eller berørte naboer til kunnskap.

Vurdering:

Saksbehandlingsfeil - manglende nabovarsling og mangelfull søknad om dispensasjon

Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som er nevnt i pbl. § 21-3.

Etter pbl. § 21-3 foreligger som hovedregel plikt til å varsle naboer og gjenboere før byggesøknad sendes inn. Med naboer menes eier eller fester av eiendommer som umiddelbart grenser inn til eiendommen søknaden gjelder, og med gjenboere menes eiere av de eiendommer som ligger på andre siden av veg, åpen plass eller lignende.

Det foreligger i saken ikke sikre opplysninger om hvorfor behørig varsling av klagerne ikke er foretatt eller vurdert nærmere. Det er skjedd en beklagelig feil. Administrasjonen mener at klagerne som gjenboere til omsøkte tiltak burde ha vært varslet i saken.

Betydningen av mangelfull nabovarsling beror på i hvilken grad denne feilen kan ha virket inn på tillatelsens innhold, jf. forvaltningslovens § 41.

Det er fra Departementet gitt nærmere retningslinjer for praktisering av plan- og bygningslovens § 29-4. I retningslinjene er det vist til at relevante forhold ved godkjenning av plassering og høyde bla. vil være utsikts-, og lysforhold, naboer, omkringliggende miljø og brannsikring. Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønsker imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f eks naboer og omkringliggende miljø. Bestemmelsen gir ikke hjemmel for å avslå en søknad om bebyggelse. Det dreier seg bare om et valg mellom alternative muligheter.

Administrasjonen mener ikke at det omsøkte bygg kan anses for å være til ulempe av vesentlig betydning for klagen. I deres klage i byggesaken behandlet i sak 96/14 i Hovedutvalg for forvaltning ble det anført innsigelser knyttet til høyden på bygget, herunder høydekoten og den innvirkning på solforholdene som klagerne mener dette har for deres eiendom. Det vises i det hele til sak 96/14, jf. ovenfor vedlegg 9, der dette er nærmere behandlet. Fremlagte soldiagrammer i saken ble ansett å dokumentere at tilfredsstillende solforhold for klagerne blir ivaretatt. Avstanden mellom bygningene er mer enn 25 meter og eiendommen vil bli lite berørt med hensyn til sol og skygge.

Klagers eiendom er heller ikke berørt for så vidt angår utsikt, som klagerne fortrinsvist har mot øst og sjøen. Dertil kommer at omsøkte tiltak har ikke vinduer mot øst og det blir derfor ikke økt innsyn mot klagen.

Administrasjonen er av den årsak av den oppfatning at vedtaket om dispensasjon ikke er ugyldig som følge av manglende nabovarsel. Administrasjonen kan ikke se at manglende nabovarsel i dette tilfelle kan ha hatt avgjørende betydning for vedtaket i saken.

Klagerne har anført at de ikke kan se at det er innsendt søknad om dispensasjon.

Dispensasjon krever grunnlagt søknad, jf. plan- og bygningslovens § 19-1.

Tiltakshaver har i saken bare innsendt brev av 06.05.2014. Administrasjonen er i utgangspunktet enig med klagerne i at denne søknad er mangelfull.

Tiltakshaver viser i brevet av 06.05.2014 til tidligere innsendt sak ang. seniorboligene på Beinskardet og opplyser at bygget nå er redusert fra 14 til 12 leiligheter samt at høyden er noe redusert (fra 6,9 til 6,2 meters totalhøyde). Det er derfor tatt utgangspunkt i at de samme forhold som ved tidligere søknad gjør seg gjeldende, det er bare gjort enkelte justeringer i forhold til siste søknad, herunder for så vidt angår byggehøyde og tomteutnyttelsen. Dette vises på innsendte tegninger.

Kommunen har etter omstendighetene akseptert dette og behandlet søknaden som også var vedlagt e-post korrespondanser med de berørte naboer som klaget på tidligere vedtak, men som i ettertid kunne tilslutte seg prosjektet. Det tidligere vedtak av 18.04.2014, der det ble meddelt avslag, er i høy grad båret av hensynet til disse naboer som også er et av hovedhensynene i siste endring i planen, det vil si hensynet til bakenforliggende, eksisterende bebyggelse.

Umiddelbart må den mangelfulle søknad allikevel anses som en saksbehandlingsfeil som kan få følger for ugyldighetsvurderingen etter fvl. § 41. Administrasjonen kommer nærmere tilbake til dette forholdet avslutningsvis.

Dispensasjon fra etasjetall og høyde

Tiltaket er omfattet av reguleringsplan for Beinskardet Boligfelt. Det ble som klagerne påpeker vedtatt reguleringsendring av Hovedutvalg for forvaltning den 28.06.2012 i sak 103/12.

Det fremgår av saksfremlegget at Frøya kommune på bakgrunn av oppfordring ønsket å legge til rette for klargjøring av tomter for bygging av seniorboliger. Beinskardet var på dette tidspunkt regulert med tomter for eneboliger/tomannsboliger og et område for konsentrert småhusbebyggelse som skulle benyttes til omsorgsboliger. For å unngå dispensasjonsbehandling ble det foreslått mindre vesentlige endringer av reguleringsbestemmelsenes § 2-1, der blant annet høyden for boligområde B5 ble regulert ned. Innenfor boligområde B5 kunne det heretter bygges i en etasje med formål «seniorboliger».

Av vurderingen i saksfremlegget fremgår det blant annet: *«Område B5 ligger strategisk til med kort gangadkomst til Sistranda sentrum med alle servicefunksjoner. Seniorboliger forutsetter boliger lagt til rette for universell utforming på ett plan. En endring av bestemmelsen som fastlegger dette vil også være gunstig for bakenforliggende bebyggelse ved at det krevet redusert byggehøyde. Området ligger også i umiddelbart tilknytning til planlagte omsorgsboliger med den service som følger med disse.»*

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Det må derutover foreligge en overvekt av fordeler ved tildele dispensasjon. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven, forskriftene til loven eller fra plan, skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. I den konkrete vurderingen skal det også legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål.

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 må begge vilkårene være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Kommunen har **ikke** anledning til å gi dispensasjon dersom disse to vilkårene ikke er oppfylt.

Det stilles i lovgivningen ikke krav om universell utforming i boliger men det stilles krav om tilgjengelighet for enkelte boliger og boenheter.

Det er krav om tilgjengelig boenhet dersom boenheten er i bygning med krav om heis, eller dersom alle hovedfunksjonene ligger på inngangsplanet. Hovedfunksjoner er stue, kjøkken, soverom og bad/toalett. §12-2 i TEK10 angir krav om tilgjengelig boenhet.

Omsøkte tiltaket oppfylder kravene til tilgjengelighet. Dette gjelder også selv om tiltaket er i to plan. Samme forhold gjør seg gjeldende for de nevnte omsorgsboliger som er bygget i to etasjer på tomta overfor omhandlede tiltak, der det ble gitt dispensasjon for en mønehøyde på 840 cm.

Omsorgsboligene er beliggende på høydekote 28,5 i lengst østlig retning, det vil si på samme høydekote som omsøkte tiltak.

Omsøkte bygg over planert terreng avviker derfor heller ikke vesentlig mht. volum, etasjeantall og høyder sett i forhold til omkringliggende bebyggelse, her tenkes det på omsorgsboligene samt internatet som også er høyere enn omsøkte tiltak. Dessuten er det generelt lagt opp til at det er ønskelig med en fortetting av sentrumsnære områder.

Det annet hovedhensyn bak plan er hensynet til *bakenforliggende bebyggelse*. Det siktes i den forbindelse til den eksisterende bebyggelse nord for bygget, som er de naboer som blir mest berørt av tiltaket for så vidt angår utsikt og solforhold. Denne bebyggelse ligger nærmest tiltaket, og planlagte tiltaket kommer til å ligge foran disse naboene i deres beste orientering mot syd og tar bort utsikt.

Klagerne var på tidspunktet for reguleringsendringen ikke eiere av deres tomt, og det er med reglene heller ikke siktet til deres hus og eiendom som nå er bygd på østsiden og derfor «foranliggende» i forhold til det planlagte tiltaket.

Eierne av «bakenforliggende bebyggelse» har sagt seg enige i tiltaket og det fremgår av avtalen av 06.05.2014 samt mailkorrespondansen i saken at eierne ser tiltakets utforming som den beste løsning. Dette må nok ses i sammenheng med at en utnyttelse av tomta i samsvar med reguleringsbestemmelsene i en etasje kanskje i større grad vil påvirke utsikten til enkelte naboer.

Klagerne har for så vidt angår byggets høyde også påpekt at høydekoten ble økt fra 27,7 til 28,5 moh i forrige søknad, hvilket betyr at totalhøyden (topp møne) bare er redusert med 20 cm, og klagerne stiller spørsmål ved om dette forholdet var kjent for kommunen under sakens behandling.

Reguleringsplanen stiller ikke krav til høydekoten. Administrasjonen mener ikke at det har relevans for saken hvilken høydekote som var angitt ved første dispensasjonsbehandling der det ble gitt avslag på prosjektet. Administrasjonen anser det derfor uansett som en korrekt opplysning at byggets høyde er «redusert» (fra 6,9 til 6,2 meter ved den siste dispensasjonsbehandling) Høydekoten fastsettes under byggesaken der det foretas en konkret vurdering av byggets plassering, jf. pbl. § 29-4.

Så lenge tiltaket i liten grad må sies å medføre ulempe for de tilgrensende eiendommer, er administrasjonen av den formening at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd annet punktum.

Da administrasjonen mener at det foreligger grunner til å dispensere fra etasje og høydefastsettelsen i reguleringsplanen vil den mangelfulle dispensasjonssøknad ikke få betydning for vedtakets gyldighet i henhold til fvl. § 41. Administrasjonen vil imidlertid sørge for å være mere oppmerksom på dette i fremtiden.

Administrasjonen mener på bakgrunn av ovenstående vurdering samlet sett ikke at hensynet bak plan er vesentlig tilsidesatt og det foreligger etter administrasjonens vurdering en klar overvekt av fordeler ved å tildele dispensasjon som overstiger ulempene. Det innstilles derfor at klagen ikke tas til følge.



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

21/322
AHF

10/12-18
6686/14
13/180-46
(15)

Saksbehandler
Ingrid Gjeltén
Jurldisk enhet

Innvalgstelefon
73 19 91 51

Vår dato
28.11.2014
Deres dato
31.10.2014

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2014/8195-421.4
Deres ref.

Frøya kommune
Postboks 152
7261 Sistranda

Klage - dispensasjon fra reguleringsplan - oppføring av seniorboliger - Beinskardet boligfelt - Frøya 21/322 – kommunens vedtak oppheves

Saken gjelder klage på Frøya kommunes innvilgelse av dispensasjon fra en reguleringsplans høydebestemmelser. Fylkesmannen har etter en vurdering funnet kommunens vedtak ugyldig grunnet mangelfull dispensasjonsvurdering. Vedtaket oppheves, og saken returneres kommunen for ny behandling.

Det vises til oversendelse fra Frøya kommune 31. oktober 2014.

Sakens gang

Tiltakshaver Norgeshus Snekkerservice Frøya AS har søkt Frøya kommune om dispensasjon fra høydebestemmelsene i reguleringsplan for Beinskardet boligfelt for oppføring av et leilighetsbygg med 12 seniorboliger i to etasjer. Frøya kommune ga 15. mai 2014 i sak 42/14 i Hovedutvalg for forvaltning dispensasjon som omsøkt.

Igangsettingstillatelse ble gitt 27. juni 2014.

10. august 2014 sendte Inger Lise og Anders Espnes (heretter kalt Espnes) et «protestbrev» til kommunen vedrørende høydeplasseringen av seniorboligene. De påpekte også at de ikke har fått nabovarsel og at de oppdaget forholdet først da de kom hjem fra ferie. De sa i brevet at de ville vite hvilken høydeplassering kommunen hadde fastsatt, og dersom den var slik den var anlagt så ville de klage på kommunens vedtak. De sa at de ville samtidig be om at klagen ble gitt oppsettende virkning.

Kommunen ga 15. august 2014 klagen oppsettende virkning, blant annet fordi kommunen manglet dokumentasjon for solforholdene og de ønsket å få saken bedre opplyst.

I brev av 19. august 2014 klaget Inger Lise og Anders Espnes på igangsettingstillatelsen fra 27. juni 2014. De opplyste da at protestbrevet fra 10. august 2014 ikke var en klage.

Snekkerservice Frøya AS v/Frode Riiber kom med kommentarer til klagen/protesten 20. august 2014.

Etter å ha mottatt soldiagram, ha avholdt møte og gjennomført befaring med partene 25. august 2014 opphevet kommunen 27. august 2014 sin beslutning om oppsettende virkning.

Inger Lise og Ander Espnes klaget 30. august 2014 på dispensasjonen som ble gitt 15. mai 2014. Det ble krevd at klagen ble gitt oppsettende virkning.

Klagen fra Espnes på igangsettingstillatelsen ble behandlet av kommunen 11. september 2014. Klagen ble ikke tatt til følge og oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Denne klagen behandles i sak 2014/6752.

Arvid Hammernes (heretter kalt Hammernes) påklaget 8. september 2014 dispensasjonen som ble gitt 15. mai 2014. Han krevde at klagen ble gitt oppsettende virkning.

Kommunen ga ikke klagene på innvilgelsen av dispensasjon oppsettende virkning, jf. brev 17. september 2014 (Espnes) og brev 18. september 2014 (Hammernes)

Advokat Rune Selbo kom 25. september 2014 på vegne av Snekkerservice Frøya AS og Riiber Eiendom AS med merknader til klagen.

Espnes' klage på dispensasjonsvedtaket ble behandlet i Hovedutvalg forvaltning 23. oktober 2014 i sak 109/14. Hammernes' klage ble behandlet samme dag i samme utvalg i sak nr 110/14. Ingen av klagene ble tatt til følge og sakene ble oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagene fra Hammernes og Espnes gjelder samme vedtak (dispensasjonsvedtaket fra 15. mai 2014 sak 42/14), og Fylkesmannen behandler følgelig klagene sammen. Fylkesmannen vet ikke hvorfor kommunen har behandlet klagene i to omganger.

Klagene

Fylkesmannen har laget et kort sammendrag av klagene.

Klagen fra Espnes (gnr 21 bnr 314) datert 30. august 2014:

- Det anføres at det ikke er gitt nabovarsel til tross for at de er gjenboere. De ville ha protestert dersom vi hadde fått nabovarsel.
- De sier at de ikke kan se at det er sendt inn søknad om dispensasjon.
- De påpekes at endringen i reguleringsplan for Beinskardet ble bestemt at bebyggelsen skal være i en etasje med maksimal rafthøyde 300 cm og maksimalt mønehøyde 500 cm, og det tillates for formålet seniorboliger, og med BYA inntil 40 %. De mener at reguleringsplan og bestemmelser skal være forutsigbar og til å stole på.
- Det hjelper klagerne lite at antatt leiligheter er redusert fra 14 til 12 leiligheter, da reduksjonen kun er mot vest.
- Det at tomte ikke er helt flat vil føre til en 2 meter høy steinfylling på det meste ved veien mot deres eiendom, noe som i liten grad fremkommer på innsendte tegninger.

Klagen fra Hammernes (gnr 21 bnr 317) datert 8. september 2014:

- Det blir feil å fravike reguleringsplanen da den er blitt til etter en omfattende beslutningsprosess
- Hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved den gitte dispensasjon
- Fler som har kjøpt tomter i boligfeltet blir berørt gjennom redusert utsikt eller solforhold som følge av at det bygges i to etasjer i stedet for på ett plan. Ingen av de berørte har fått nabovarsel.
- Det mangler søknad om dispensasjon
- Dispensasjonsvedtaket må kjennes ugyldig og oppheves
- Det vises til avslag 18. april 2013

Vi viser også til klagene i sin helhet.

Fylkesmannen bemerker:

Fylkesmannens kompetanse som klageinstans

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

Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klagerne Espnes har rettslig klageinteresse, jf. fvl § 28. Det vises til at deres eiendom (21/314) ligger på det nærmeste ti meter fra den omsøkte tomten (21/322), med en ubebygd parsell i mellom.

Hammernes' tomt (21/317) ligger omtrent 50 meter fra den omsøkte tomten. Området mellom tomtene er ubebygd (avsatt til lekeplass). Tiltakshaver mener at Hammernes ikke har rettslig klageinteresse. Fylkesmannen er av den oppfatning at Hammernes' tilknytning til saken og resultatet i saken er tilstrekkelig til at rettslig klageinteresse foreligger, jf. fvl § 28.

Vedtaket om dispensasjon ble fattet 15. mai 2014. Klagene ble inngitt henholdsvis 30. august 2014 og 8. september 2014. Klagefristen er etter fvl § 29 tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. For den som ikke har mottatt underretning om vedtaket løper fristen fra det tidspunkt han har fått eller burde ha skaffet seg kunnskap til vedtaket.

Fylkesmannen antar at Espnes fikk kunnskap om vedtaket rundt det tidspunkt de skrev det såkalte «protestbrevet» 10. august 2014. Klagefristen begynte da å løpe. Ved vedtak som går ut på å tilså noen en rettighet skal klagefristen for andre likevel senest løpe ut når det er gått 3 måneder. I dette tilfellet var denne 3 månedersfristen utgått den 15. august 2014.

Klagefristen gikk derfor ut 15. august 2014 (for både Espnes og Hammernes), og begge klagene ble mottatt etter fristen. Espnes sendte riktignok noe de selv kaller et «protestbrev» den 10. august 2014, og de var i senere korrespondanse med kommunen klar på at dette brevet ikke var en klage. Fylkesmannen mener brevet kan forstås som en klage, og kommunen har gitt «klagen» oppsettende virkning. Fylkesmannen tar imidlertid ikke stilling til «protestbrevet» fra 10. august 2014 sin stilling som en eventuelt rettidig klage, da det etter Fylkesmannens vurdering uansett foreligger grunnlag for å gi Espnes oppreisning for oversittelse av klagefristen, jf. fvl § 31. Etter denne bestemmelsen kan klagen tas under behandling selv om klagefristen er oversittet, såfremt parten ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd. Fylkesmannen viser til at Espnes er gjenboer som skulle ha fått nabovarsel, og det foreligger en særlig grunn til at klagen blir prøvd, jf. § 31 første ledd bokstav b. Når det gjelder klagen fra Hammernes, inneholder den de samme momenter som Espnes' klage, og Fylkesmannen finner at det er en særlig grunn som gjør at også den klagen tas under behandling.

Planstatus

I kommunedelplan for Sistranda med plankart datert 12. juni 2009 og planbestemmelser datert 9. juni 2009 fremgår det at kommunedelplanen gjelder i hele planområdet inntil pågående reguleringsplaner er vedtatt, blant annet i Beinskardet boligområde, jf § 2.

Reguleringsplan for Beinskardet boligfelt er datert 13. januar 2011, med endring 28. juni 2012. Eiendommen ligger i boligområde B5. Bebyggelsen skal der være en etasje med maksimal rafthøyde 300 cm og maksimal mønehøyde 500 cm. Innenfor område B5 tillates oppført konsentrert bebyggelse i en etasje for formålet seniorboliger, tomtene tillates sammenslått eller endret på annen måte for tilpasning til slik bebyggelse. Det tillates BYA inntil 40 %.

Det omsøkte bygget har to etasjer, flatt tak og en gesimshøyde på 620 cm. Et bygg med flatt tak har ingen mønehøyde. Ettersom reguleringsplanen tillater en rafthøyde på 300 cm og en etasjes bygg, så krever leilighetsbygget dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene om høyde.

Fylkesmannens vurdering

Søknad om dispensasjon

Klager hevder at det mangler søknad om dispensasjon i saken. I tiltakshavers henvendelse til kommunen 6. mai 2014 viser tiltakshaver til tidligere innsendt byggesak angående seniorboliger og sier at alle er enige om at boligene kan bygges med de endringer de nå har foreslått. Bygget er redusert fra 14 til 12 leiligheter og høyden er noe redusert. Den tidligere søknaden som det vises til er datert 12. februar 2013, og ble mottatt kommunen 13. februar 2013. Det fremgår der at det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser angående byggehøyde. Bygget hadde også da to etasjer. Fylkesmannen anser henvisningen til denne søknaden som tilstrekkelig til at det foreligger en søknad om dispensasjon.

Dispensasjon

Etter pbl. § 19-2 kan det dispenseres fra bestemmelser i eller i medhold av loven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Begge vilkårene må være oppfylt. Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

I Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) pkt. 6.19 er det blant annet uttalt følgende om adgangen til å dispenserer fra arealplaner:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»

Reguleringsplanen for Beinskardet har som nevnt en bestemmelse om at bebyggelsen på den aktuelle tomten skal være i en etasje, med maksimal rafthøyde på 300 cm og maksimal mønehøyde på 500 cm. Denne endringen i planen ble gjort i 28. juni 2012.

I forberedende klagesaksbehandling (sak 110/14 og 109/14) sier kommunen følgende under «saksopplysninger»:

«Bestemmelsene tillater bebyggelse i en etasje og maks mønehøyde 5 meter. Omsøkte tiltak er bebyggelse i to etasjer med mønehøyde på 6,2 meter hvorfor det ble søkt dispensasjon for byggehøyde og etasjeantall. Omsøkte tiltak har flatt tak (...)».

Som kommunen sier har leilighetsbygget flatt tak. Et bygg med flatt tak har imidlertid ingen mønehøyde, det har kun gesimshøyde, vi viser til veilederen *Grad av utnyttning* - Beregnings- og målereglene fra Kommunal og moderniseringsdepartementet § 6.2

(http://www.regjeringen.no/upload/KMD/BOBY/Grad_av_utnyttning.pdf)

Gesimshøyden på det omsøkte bygget er 6,2 m og det har to etasjer. Ettersom reguleringsplanen sier at maksimal rafthøyde skal være 3 meter og at bygget skal være i en etasje, er en godkjennelse avhengig av dispensasjon fra høydebestemmelsene, som omsøkt.

De «bakenforliggende» naboene i Storheiveien 14 (Bremnes), 12 (Paulsen), 8 (Bartsch og Johansen), 4/Internatbakkan 20 (Storheia borettslag) har gjennom avtale eller på annen måte samtykket til høyden på bygget.

Selv om disse naboene har samtykket, så fritar ikke det kommunen fra å foreta en reell dispensasjonsvurdering. For å kunne gi dispensasjon må vilkårene i § 19-2 annet ledd uansett være oppfylt. Dersom hensynene bak høydebestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og dersom fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene kan kommunen gi dispensasjon. Det må påpekes at det i reguleringsplanen og bestemmelsene fra 2012 fremgår hvordan området er ønsket utbygd og hvordan bebyggelsen er ønsket utformet, dispensasjonsadgangen er ment å regulere unntakstilfeller.

Fra vedtaket 28. juni 2012, da reguleringsbestemmelsen det søkes dispensasjon fra ble endret, fremgår følgende begrunnelse for endringen:

«Område B5 ligger strategisk til med kort gangadkomst til Sistranda sentrum med alle servicefunksjoner. Seniorboliger forutsetter boliger lagt til rette for universell utforming på ett plan. En endring av bestemmelsene som fastlegger dette vil også være gunstig for bakenforliggende bebyggelse ved at det kreves redusert byggehøyde.»

Kommunen har i vedtaket fra 15. mai 2014 foretatt følgende vurdering av om dispensasjon kan gis:

«Hensynene bak bestemmelsene er blant annet å ivareta interessene til eksisterende bebyggelse. I det nye forslaget har naboene trukket sin klage og samtykket til tiltaket. Bygningsmassen fremstår nå som mer åpen og høyden er redusert. Administrasjonen vurderer det også slik at tiltaket ikke vil få negative konsekvenser for fremtidige bygninger i reguleringsplanen. På bakgrunn av dette mener administrasjonen at hensynene bak bestemmelsene er ivaretatt.»

Administrasjonen tilrår at det blir gitt dispensasjon fra reguleringsplan for Beinskardet til oppføring av seniorboliger på eiendommen 21/258 som omsøkt. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene i planen.»

Som nevnt er det to vilkår som må være oppfylt for at dispensasjon kan gis, jf. pbl § 19-2 annet ledd. Kommunen har funnet at det ene vilkåret er oppfylt, men ikke vurdert det andre. Dette er følgelig ikke en vurdering som tilfredsstiller den vurdering som må gjøres etter § 19-2 for at kommunen skal ha hjemmel til å gi dispensasjon fra høydebestemmelsene. Kommunen har imidlertid foretatt en utfyllende vurdering senere:

I kommunens beslutninger av 17. september 2014 (Espnes) og 18. september 2014 (Hammernes) om at klagen ikke ble gitt oppsettende virkning, sies det at begge vilkårene for å gi dispensasjon er til stede, men at en «nærmere vurdering av dispensasjonssaken og vurdering av eventuell ulempe for klagers eiendom vil bli vurdert på nytt i forbindelse med den videre klagebehandling».

I forberedende klagesaksbehandling 23. oktober 2014 (i behandling av klagen fra Espnes) gjøres følgende vurdering:

«Omsøkte tiltaket oppfyller kravene til tilgjengelighet. Dette gjelder også selv om tiltaket er i to plan. Samme forhold gjør seg gjeldene for de nevnte omsorgsboliger som er bygget i to etasjer på tomte overfor omhandlede tiltak, der det ble gitt dispensasjon for en mønehøyde på 840 cm.

Omsorgsboligene er beliggende på høydekote 28,5 lengst østlig retning, det vil si på samme høyde kote som omsøkte tiltak.

Omsøkte bygg over planert terreng avviker derfor heller ikke vesentlig mht. volum, etasjeantall og høyder sett i forhold til omkringliggende bebyggelse, her tenkes det på omsorgsboligene samt internatet som også er høyere enn omsøkte tiltak. Dessuten er det generelt lagt opp tillat det er ønskelig med en fortetting av sentrumsnære områder.

Det annet hovedhensyn bak plan er hensynet til bakenforliggende bebyggelse. Det siktes i den forbindelse til den eksisterende bebyggelse nord for bygget, som er de naboer som blir mest berørt av tiltaket for så vidt angår utsikt og solforhold. Denne bebyggelse ligger nærmest tiltaket, og planlagte tiltaket kommer til å ligge foran disse naboene i deres beste orientering mot syd og tar bort utsikt.

Klagerne var på tidspunktet for reguleringsendringen ikke eiere av deres tomt, og det er med reglene heller ikke siktet til deres hus og eiendom som nå er bygd på østsiden og derfor «foranliggende» i forhold til det planlagte tiltaket.

Eierne av "bakenforliggende bebyggelse" har sagt seg enige i tiltaket og det fremgår av avtalen av 6. mai 2014 samt mailkorrespondansen i saken at eierne ser tiltakets utforming som den beste løsning. Dette må nok ses i sammenheng med at en utnyttelse av tomte i samsvar med reguleringsbestemmelsene i en etasje kanskje i større grad vil påvirke utsikten til enkelte naboer.

Klagerne har for så vidt angår byggets høyde også påpekt at høydekoten ble økt fra 27,7 til 28,5 moh i forrige søknad, hvilket betyr at totalhøyden (topp møne) bare er redusert med 20 cm og klagerne stiller spørsmål ved om dette forholdet var kjent for kommunen under sakens behandling.

Reguleringsplanen stiller ikke krav til høydekoten. Administrasjonen mener det ikke har relevans for saken hvilke høydekote som var angitt ved første dispensasjonsbehandling, der det ble gitt avslag på prosjektet. Administrasjonen anser det derfor uansett som en korrekt opplysning at byggets høyde er « redusert » (fra 6,9 til 6,2 meter ved den siste dispensasjonsbehandling). Høydekorten fastsettes under byggesaken der det foretas en konkret vurdering av byggets plassering, jf. pbl § 29-4.

Så lenge tiltaket i liten grad sies å medføre ulempe for de tilgrensede eiendommene, er administrasjonen av den formening at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 annet ledd annet punktum.

Da administrasjonen mener at det foreligger grunner til å dispensere fra etasje og høydefastsettelsen i reguleringsplanen vil den mangelfulle dispensasjonssøknad ikke få betydning for vedtakets gyldighet i henhold til fvl § 41. Administrasjon vil imidlertid sørge for å være mere oppmerksom på dette i fremtiden.

Administrasjonen mener på bakgrunn av ovenstående vurdering samlet sett ikke at hensynet bak plan er vesentlig tilsidesatt og det foreligger etter administrasjonens vurdering en klar overvekt av fordeler ved å tildele dispensasjon som overstiger ulempene. Det innstilles derfor at klagen ikke tas til følge.»

Kommunens behandling av Hammernes' klage er omtrent likelydende (sak nr 110/14).

Kommunen har i forberedende klagebehandling foretatt en mer utfyllende vurdering enn i vedtaket fra 15. mai 2014. Fylkesmannen synes imidlertid at vurderingen av de to vilkårene som må være oppfylt om det skal kunne gis

dispensasjon baserer seg i for stor grad på samtykket/avtalen som de bakenforliggende naboene har gitt/har gjort med utbygger.

Når det gjelder vilkåret om at dersom hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, så kan ikke dispensasjon gis, har kommunen funnet at hensynet til tilgjengelighet i seniorboligene er ivarettatt selv med to etasjer, noe Fylkesmannen ikke har grunnlag for å tvile på. Når det gjelder hensynet til bakenforliggende bebyggelse, så fremstår derimot det ikke som vurdert i så stor grad. Kommunen slår fast at det er den bakenforliggende bebyggelse som blir mest berørt av tiltaket for så vidt angår utsikt og solforhold, og at tiltaket kommer til å ligge foran disse naboene i deres beste orientering mot syd, men dette brukes mest som et argument som skal underbygge at klagerne ikke ligger i en slik posisjon som de bakenforliggende boliger.

Det er imidlertid i fordel-ulempevurderingen (det andre vilkåret om at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulemperne) Fylkesmannen i størst grad savner vurderinger fra kommunen. Kommunen sier at den bakenforliggende eksisterende bebyggelse blir mest berørt når det gjelder utsikt og solforhold, og at tiltaket kommet til å ligge foran disse mot syd, men sier videre at tiltaket i liten grad kan sies å medføre ulempe. Fylkesmannen savner en vurdering av de ulemper som kommunen selv kommer opp med, hvordan er de vurdert å i liten grad medføre ulempe? Når det kommer til fordelene som kommunen finner å være klart større enn ulemperne, så kan vi ikke se at det er oppstilt noen fordeler i kommunens vurdering.

Kommunen vurdering gjør Fylkesmannen usikker på om kommunen har full oversikt over eventuelle ulemper for nabotomtene og deres innvirkning og de fordeler som dispensasjonen sies å skal føre med seg, og slik vurderingene fremstår så knytter det seg en tvil til om kommunen har foretatt de vurderinger som skal foretas for å hjemle en dispensasjon, jf § 19-2, eller om dispensasjon er basert på samtykket som er gitt fra de bakenforliggende naboer.

Selv om kommunen i forberedende klagesaksbehandling har foretatt en noe mer utfyllende dispensasjonsvurdering, så Fylkesmannen er kommet til at kommunens dispensasjonsvurdering fortsatt har slike mangler at vedtaket fra 15. mai 2014 må ansees ugyldig. Vedtaket oppheves derfor, og saken returneres kommunen for ny vurdering.

Som kommunen også selv har påpekt, er det i saken manglende nabovarsel til gjenboere. Naboer er de som grenser til søkerens eiendom og gjenboere er grunneiere og eventuelle festere på den andre siden av gaten eller lignende, men som ikke behøver å grense til søkerens eiendom, jf. Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) side 318. Fylkesmannen går ikke inn på en vurdering av denne feilens innvirkning på vedtakets gyldighet, da vedtaket uansett er opphevet grunnet mangelfull dispensasjonsvurdering. Fylkesmannen vil likevel bemerke at når det ved kommunens behandling av dispensasjonssøknaden mangler korrekt nabovarsel, så kommer ofte saksbehandlingen inn på et skeivt spor. Generelt sett så er det mulig at innspill fra naboer reelt sett får større betydning på vedtakstidspunkt i kommunen enn i klageomgangen, og ulempevurderinger kan arte seg annerledes dersom naboene får anledning til å fremme sine synspunkter på riktig sted av saksbehandlingen.

Saken returneres nå til kommunen som på ny må foreta vurderingene av om det skal gis dispensasjon. Kommunen bes merke seg at et bygg med flatt tak ikke har noe mønehøyde (og overskridelsen av maksimal gesimshøyde er dermed 3,2 meter) og at det må foretas en reell vurdering av vilkårene i § 19-2.

Konklusjon

Fylkesmannen er etter ovenstående vurdering av den oppfatning at vedtaket er heftet med rettsanvendelsesfeil som medfører ugyldighet da kommunes dispensasjonsvurdering ikke er tilfredsstillende til å kunne hjemle en dispensasjon som gitt. Kommunens vedtak må på den bakgrunn oppheves.

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

Vedtak:

Frøya kommunes vedtak 15. mai 2014, sak 42/14 om dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av leilighetsbygg i to etasjer og gesimshøyde 6,2 meter på eiendommen 21/322 oppheves.

Saken returneres kommunen for ny behandling. Vi bemerker at vi ikke har tatt stilling til hva som skal bli det endelige resultatet i saken.

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

Med hilsen

Trond Flydal
underdirektør

Mari Mogstad (e.f)
direktør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:

Inger Lise Espnes og Anders Espnes	Beinskardveien 1A	7260	SISTRANDA
Arvid Hammernes	Hammernesveien 23	7263	HAMARVIK
Advokatsenteret v/Seibo	PB 323	1301	SANDVIKA

Riiber Eiendom AS 7263 HAMARVIK

Snekkerservice Frøya AS 7263 HAMARVIK



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

21/322
AHF

10/12-14
6681/14
13/180-45
(16)

Saksbehandler
Ingrid Gjelten
Juridisk enhet

Innvalgstelefon
73 19 91 51

Vår dato
29.11.2014
Deres dato
12.09.2014

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2014/6752-423.1
Deres ref.
AHF/4899

Frøya kommune
Postboks 152
7261 Sistranda

Klage - igangsettingstillatelse for seniorboliger på eiendommen Frøya 21/322 – kommunens vedtak oppheves

Saken gjelder klage på Frøya kommunes igangsettingstillatelse for oppføring av seniorboliger i Beinskardet boligfelt. Fylkesmannen har opphevet kommunens dispensasjon i saken. Det kan dermed ikke gis igangsettingstillatelse, og igangsettingstillatelsen ansees ugyldig og oppheves. Saken returneres kommunen for ny behandling.

Det vises til oversendelse fra Frøya kommune 12. september 2014.

Sakens gang

Tiltakshaver Norgeshus Snekkerservice Frøya AS søkte Frøya kommune om dispensasjon fra høydebestemmelsene i reguleringsplan for Beinskardet boligfelt for oppføring av et leilighetsbygg med 12 seniorboliger i to etasjer. Frøya kommune ga 15. mai 2014 i sak 42/14 i Hovedutvalg for forvaltning dispensasjon som omsøkt.

Igangsettingstillatelse ble gitt 27. juni 2014.

10. august 2014 sendte Inger Lise og Anders Espnes (heretter kalt Espnes) et «protestbrev» til kommunen vedrørende høydeplasseringen av seniorboligene. De påpekte også at de ikke har fått nabovarsel og at de oppdaget forholdet først da de kom hjem fra ferie. De sa i brevet at de ville vite hvilken høydeplassering kommunen hadde fastsatt, og dersom den var slik den var anlagt så ville de klage på kommunens vedtak. De sa at de ville samtidig be om at klagen ble gitt oppsettende virkning.

Kommunen ga 15. august 2014 klagen oppsettende virkning, blant annet fordi kommunen manglet dokumentasjon for solforholdene og de ønsket å få saken bedre opplyst.

I brev av 19. august 2014 klaget Inger Lise og Anders Espnes på igangsettingstillatelsen fra 27. juni 2014. De påpekte da at protestbrevet fra 10. august 2014 ikke var en klage.

Snekkerservice Frøya AS v/Frode Rølber kom med kommentarer til klagen/protesten 20. august 2014.

Embetsledelse og
administrasjonsstab

Kommunal- og
samordningsstab

Justis- og
beredskapsavdeling

Landbruk og
bygdeutvikling

Miljøvern-
avdeling

Oppvekst- og
utdanningsavdeling

Sosial- og
helseavdeling
Telefaks 73 19 93 01



Etter å ha mottatt soldiagram, ha avholdt møte og gjennomført befarings med partene 25. august 2014 opphevet kommunen 27. august 2014 sin beslutning om oppsettende virkning.

Inger Lise og Anders Espnes klaget 30. august 2014 på dispensasjonen som ble gitt 15. mai 2014. Det ble krevd at klagen ble gitt oppsettende virkning.

Klagen fra Espnes på igangsettingstillatelsen ble behandlet av kommunen 11. september 2014. Klagen ble ikke tatt til følge og oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Arvid Hammernes (heretter kalt Hammernes) påklaget 8. september 2014 dispensasjonen som ble gitt 15. mai 2014. Han krevde at klagen ble gitt oppsettende virkning.

Kommunen ga ikke klagen på innvilgelsen av dispensasjon oppsettende virkning, jf. brev 17. september 2014 (Espnes) og brev 18. september 2014 (Hammernes)

Advokat Rune Selbo kom 25. september 2014 på vegne av Snekkerservice Frøya AS og Riiber Eiendom AS med merhader til klagen.

Espnes' klage på dispensasjonsvedtaket ble behandlet i Hovedutvalg forvaltning 23. oktober 2014 i sak 109/14. Hammernes' klage ble behandlet samme dag i samme utvalg i sak nr 110/14. Ingen av klagen ble tatt til følge og sakene ble oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse. Disse ble behandlet i Fylkesmannens sak nr. 2014/8195, og Fylkesmannen opphevet kommunes dispensasjonsvedtak grunnet mangelfull dispensasjonsvurdering.

I dette vedtaket behandles Inger Lise og Anders Espnes' klage på igangsettingstillatelsen fra 27. juni 2014.

Klagen

Fylkesmannen har laget et kort sammendrag av klagen datert 19. august 2014:

- Fyllingen på tiltakstomta er unaturlig høy tett inntil kommunal veg og klagenes bolig, det er svært sannsynlig at gulver i første etasje blir liggende 2 meter over nivået på kommunal vei.
- De fikk vite om fastsatt høydeplassering 15. august 2014.
- De har ikke fått nabovarsel til tross for at de er gjenboere, hverken i forbindelse med søknad om dispensasjon eller igangsettingstillatelse
- De har tatt som en selvfølge at reguleringsbestemmelsene var forutsigbare og til å stole på.
- Klagerne måtte ved bygging av sin bolig våren 2013 legge ferdig gulv lavere enn nivået på den kommunale vegen.
- De reagerer på et de får et svært dominerende boligbygg tett innpå seg
- Det at det er gitt dispensasjon for 2 etasjer i stedet for 1 og at gesimshøyden er øket fra 3 meter til 6,2 meter gjør at seniorboligens høyde regnet fra nivået på kommunal veg ved deres bolig blir over 8 meter.

Vi viser til klagen i sin helhet.

Fylkesmannen bemerker:

Fylkesmannens kompetanse som klageinstans

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

Fylkesmannens vurdering

Fylkesmannen har i vedtak i sak 2014/8195 datert den 28.11.14 opphevet kommunens dispensasjon fra høydebestemmelsene i reguleringsplanen grunnet mangelfull dispensasjonsvurdering.

Igangsettingstillatelsen fra 27. juni 2014 er gitt på bakgrunn av de dispensasjoner som er innvilget i vedtaket 15. mai 2014. Da forutsetningene for igangsettingstillatelsen har falt bort, og de dispensasjoner fra reguleringsplanen som tiltaket er avhengig av ikke lenger foreligger, er det ikke hjemmel for å gi igangsettingstillatelse for tiltaket. Igangsettingstillatelsen oppheves som ugyldig.

Saken om oppføring av seniorboliger på eiendommen 21/322 returneres derfor i sin helhet til kommunen ny behandling.

Konklusjon

Kommunens igangsettingstillatelse er ugyldig, da vedtak om dispensasjon som tiltaket er avhengig av, er opphevet. Igangsettingstillatelsen oppheves.

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

Vedtak:

Frøya kommunes igangsettingstillatelse for oppføring av seniorboliger på eiendommen 21/322 fra 27. juni 2014, med referanse 13/180 oppheves.

Saken returneres kommunen for ny behandling.

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

Fylkesmannen har med dette ikke tatt stilling til hva som bør bli det endelige resultatet i saken.

Med hilsen

Mari Mogstad (e.f.)
direktør

Trond Flydal
underdirektør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:

Inger Lise Espnes og Anders Espnes
Riiber Eiendom AS

Beinskardveien 1A

7260
7263

Sistranda
HAMARVIK

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Andreas Kvingedal
Arkivsaksnr.: 14/654

Arkiv: GNR 41/17

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 41 BNR 17 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANEN OG STRANDSONELOVGIVNINGEN FOR FRADELING OG OPPFØRING AV LAGERHALL

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra PBL 1-8 til fradeling og oppføring av lagerbygg, som omsøkt, på eiendommen 41/17.
2. Det forutsettes at parsellen sikres nødvendig tinglyst atkomstrett.
3. Det forutsettes også at det avsettes et areal med mulighet for opparbeiding av adkomst til sjøhus/naustområdet nordøst for tomten.
4. Forutsetningene gitt av statens vegvesen for utvidet bruk av avkjørsel og dispensasjon fra byggegrense skal oppfylles.
5. Vedtaket fattes i samsvar med PBL § 19-2 og begrunnes med at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene og at hensynene bak kommuneplanens arealdel ikke blir vesentlig tilsidesatt.
6. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år fra vedtaks dato, faller dispensasjonen bort.

Vedlegg:

1. Søknad med vedlegg, mottatt 28.05.2014
2. Tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel og dispensasjon fra byggegrense fra statens vegvesen, datert 03.06.2014
3. Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 07.08.2014
4. Merknader til nabovarsel fra Åse Havdal, datert 04.06.2014
5. Tilsvar på nabomerknader, mottatt 18.08.2014
6. Detaljert situasjonsplan, datert 21.10.2014
7. Endring av tillatelse fra statens vegvesen, datert 13.10.2014

Saksopplysninger:

Ny behandling av dispensasjonssøknaden til Petra og Olaf Wiesner, som søker om å få fradelt en parsell og oppføre et lagerbygg i forbindelse med sitt byggefirma på eiendommen 41/66 på Aune. Forrige vedtak ble opphevet av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag etter klagebehandling. Det ble pekt på saksbehandlingsfeil ved kommunens vedtak.

Det omsøkte tiltaket ligger i kommuneplanens arealdel i et område avsatt til LNF. Tiltaket ligger også innenfor 100-metersbeltet og en eventuell dispensasjon må gis fra både PBL § 1-8 og fra kommuneplanens arealdel.

Vurdering:

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

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

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

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

Strandsonebestemmelsen sier at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved utbygging i strandsonen. Naturmiljøbegrepet omfatter også biologisk mangfold.

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

Søkerne begrunner sin søknad med at de har behov for større lagerplass da de importerer byggematerialer fra Tyskland. De bor på nabotomten og ønsker å ha denne lagerhallen i nærheten. De er avhengig av en slik lagerhall for at materialet skal kunne stå tørt.

Nabovarsel vurderes å være tilstrekkelig utsendt.

Høringer

Åse Havdal og Hans Enoksen: Kommer med merknader til nabovarselet. De motsetter seg tiltaket da det er 80-sone på fylkesveien på stedet og at det er meget trafikkfarlig med lasting og avlasting på det angitte areal. Gårdsveien er en privat vei som er bygd av eierne av 41/18 og 41/16 og er ikke godkjent til industritrafikk.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag: Fraråder at det blir gitt tillatelse til omsøkte tiltak. Dette på bakgrunn av at det ligger i 100-metersbeltet og at slike saker skal håndheves strengt. Fylkesmannen påpeker også at det er uheldig å samlokalisere bolig og næring og at det kan føre til problemer med støy og trafikksikkerhet.

Statens vegvesen: Det har blitt søkt om dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand og utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesveg 438. De har gitt dispensasjon til dette med visse forutsetninger i forhold til utformingen av avkjørselen. I ettertid ble det søkt om endret dispensasjon fra byggegrensen til vei. Statens vegvesen gav da tillatelse til oppføring av lagerbygg inntil 10.5 meters avstand fra Fv. 438. Avkjørselen ble også tillatt utvidet noe og det ble forutsatt at det ble avsatt nok areal på fradelt tomt for å snu kjøretøy, uten at de trenger å rygge ut på fylkesvei.

Etter nabomerknaden og uttalelsen fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ble tiltakshaverne bedt om å komme med tilsvarende på dette. De påpeker at det er snakk om en lagerhall på 12 x 10 meter som vil være som en større garasje. Poenget er at materialet skal stå tørt og det vil ikke komme mer enn 8 lastebiler i året med material. Tiltaket vil ikke forstyrre trafikken og det ikke vil føre til mye støy. Tomten som ønskes fradelt er veldig dårlig vedlikeholdt og de ønsker å pleie den å få til et fint område rundt lagerhallen. Lagerhallen ønskes satt opp i nærhet til garasjen tilhørende bolighuset.

Det er i utgangspunktet uheldig å gi dispensasjon til oppføring av næringsbygg i tilknytning til boligbebyggelse. Det er også uheldig å gi dispensasjon til oppføring av lagerbygg så nært sjøen og i et LNF-område. Likevel ser ikke administrasjonen på saken som ukurant da det er planlagt et naustområde i forkant av tiltaket. Lagerbygget vil ligge nært veien og det er ikke til hinder for friluftsliv. Det er ikke snakk om at tiltaket vil føre til vesentlig mer støy eller industripreg. Det er få alternativer til plassering av lagerbygget. Frøya kommune er positiv til at det drives med næringsvirksomhet og ser på dette som en fordel ved å gi dispensasjon. Tiltakshaverne beskriver også at de ønsker å pleie tomten etter at lagerhallen er bygd. Dette er fordeler som taler for at det gis dispensasjon. Området er avsatt til LNF, men det egner seg lite som landbruksareal. Det er heller ikke et område som er egnet til friluftsliv og området er ikke viktig i forhold til natur og miljø. Med dette vurderer administrasjonen det slik at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak kommuneplanen. I og med at det er planlagt et naustområde nærmere sjøen, samt at det avsettes areal mellom tomten og sjøen som ikke fradeles, så mener administrasjonen at en fradeling og oppføring av lagerhall ikke vil privatisere strandsonen i særlig grad. Det vil fortsatt være avsatt arealer til LNF både på nordsiden og østsiden av tomten.

På bakgrunn av ovenstående tilrår administrasjonen at søker gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra PBL 1-8 til fradeling og oppføring av lagerbygg, som omsøkt, på eiendommen 41/17. Det forutsettes at parsellen sikres nødvendig tinglyst atkomstrett.

41/17
SML28/5-14
2863/14
14/654-2

Vi har bodd i 6 år på frøya og har et byggefirma som vi har også hadd i 6 år. Vi impotere byggematerial fra Tyskland, som blir fraktet med LKW fra Tyskland til Norge. Nå har vi en liten garage (49qm) og har bare en liten lagerplass at med det private huset vårt. Vi har nå muligheten til å kjøpe tomten ved siden av garagen som vi har nå. Det gir oss muligheten til å har større langringsplass for materiale som vi får. Den hallen skal bli 120 qm sånn at matriale slepper å bli bløtt. Hallen står ikke i veien for noen og hindrer heller ikke noen utsikten til noen. Hallen skal bli bygget at med veien, veien skal bli så stor at en LKW har plass til å stoppe og at han ikke står i veien for noen. For oss så hadde det vært perfekt om vi hadde fått lov å bygge den hallen for akkurat nå er det vanskelig å holde materiale tørt. Derfor ber vi dere om å gi oss byggetillatelse for å bygge hallen.

Mvh:

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

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

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

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
41	18			Åse Hovdal			
Adresse				Adresse			
				Myrarg. 36			
Postnr.				Postnr.			
				1918			
Poststed				Poststed			
				Vtre Enebakk			
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket		22/5-14	153

Denne del klippes på kvittering
RA 0026 7200 4 NO

Poststedets reg.nr.
125566

Dato:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
41	56			Catrine Løkke			
Adresse				Adresse			
				Strømøy vg. 28			
Postnr.				Postnr.			
				7270			
Poststed				Poststed			
				DYRVIK			
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☒ mottatt varsel		26/5-14	Knut E. Kari	☐ samtykke til tiltaket			

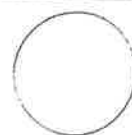
Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
41	56			Knut Egil Kari			
Adresse				Adresse			
				Strømøy vg. 28			
Postnr.				Postnr.			
				7270			
Poststed				Poststed			
				DYRVIK			
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☒ mottatt varsel		26/5-14	Knut E. Kari	☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.				Postnr.			
Poststed				Poststed			
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.				Postnr.			
Poststed				Poststed			
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

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

Samlet antall sendinger: _____ Sign.



Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Til (nabo/gjenboer)

Knut Egil Kartås

Som eier/fester av:

Gnr. 41 Bnr. Fester. Seksjonsnr.

Eiendommens adresse

Tiltak på eiendommen:

Gnr. 41 Bnr. 17 Fester. Seksjonsnr.

Eiendommens adresse

Postnr. Poststed

Kommune

Eier/fester

Det varsles herved om

- | | | | |
|---|--|--|---------------------------------------|
| ☒ Nybygg | ☐ Anlegg | ☐ Endring av fasade | ☐ Riving |
| ☐ Påbygg/tilbygg | ☐ Skilt/reklame | ☐ Innhegning mot veg | ☐ Bruksendring |
| ☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg | ☐ Antennesystem | ☒ Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste | ☐ Annet |

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

- | | | | |
|--|--|---|-----------------------------------|
| ☒ Plan- og bygningsloven med forskrifter | ☐ Kommunale vedtekter | ☒ Arealplaner | ☐ Vegloven |
|--|--|---|-----------------------------------|

Vedlegg nr.
B -

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

- | | | |
|--|--|--|
| ☐ Arealdel av kommuneplan | ☐ Reguleringsplan | ☐ Bebyggelsesplan |
|--|--|--|

Navn på plan

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Disp. fra kommuneplan.
Oppføring av lagerhall.
Tradeling av parsell.

Vedlegg nr.
Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakhaver

Kontaktperson, navn

E-post

Telefon

Mobil

Søknaden kan ses på hjemmeside:
(ikke obligatorisk)

Merknader sendes til

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

Navn

Postadresse

Postnr. Poststed

E-post

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B		☐
Situasjonsplan	D		☐
Tegninger snitt, fasade	E		☐
Andre vedlegg	Q		☐

Underskrift

Sted

Dato

Svevingen

26/5-14

Underskrift ansvarlig søker eller tiltakhaver

Knut Egil Kartås

Gjentas med blokkbokstaver

Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Til (nabo/gjenboer)

Catrine Løkke
Knut Egil Kasta's

Tiltak på eiendommen:

Gnr. *41* | Bnr. *17* | Festenr. | Seksjonsnr.

Eiendommens adresse

Postnr. | Poststed

Kommune

Eier/fester

Som eier/fester av:

Gnr. *41* | Bnr. *56* | Festenr. | Seksjonsnr.

Eiendommens adresse

Det varsles herved om

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

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

☒ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☐ Kommunale vedtekter	☒ Arealplaner	☐ Vegloven	Vedlegg nr. B -
--	--	---	-----------------------------------	-----------------

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

☐ Arealdel av kommuneplan	☐ Reguleringsplan	☐ Bebyggelsesplan
--	--	--

Navn på plan

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Disp. fra kommuneplan.
Oppføring av lagerhall.
Tradeling av parsell.

Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver

Kontaktperson, navn

E-post

Telefon

Mobil

Søknaden kan ses på hjemmeside:
(ikke obligatorisk)

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn

Postadresse

Postnr.

Poststed

E-post

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B		☐
Situasjonsplan	D		☐
Tegninger snitt, fasade	E		☐
Andre vedlegg	Q		☐

Underskrift

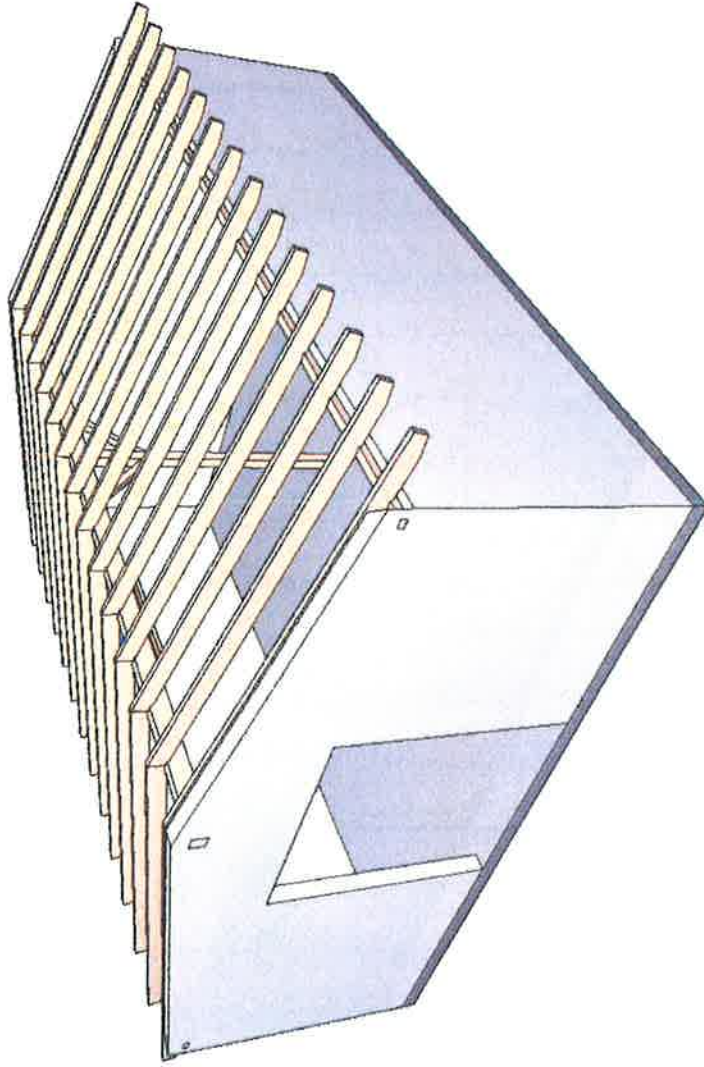
Sted

Dato

Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver

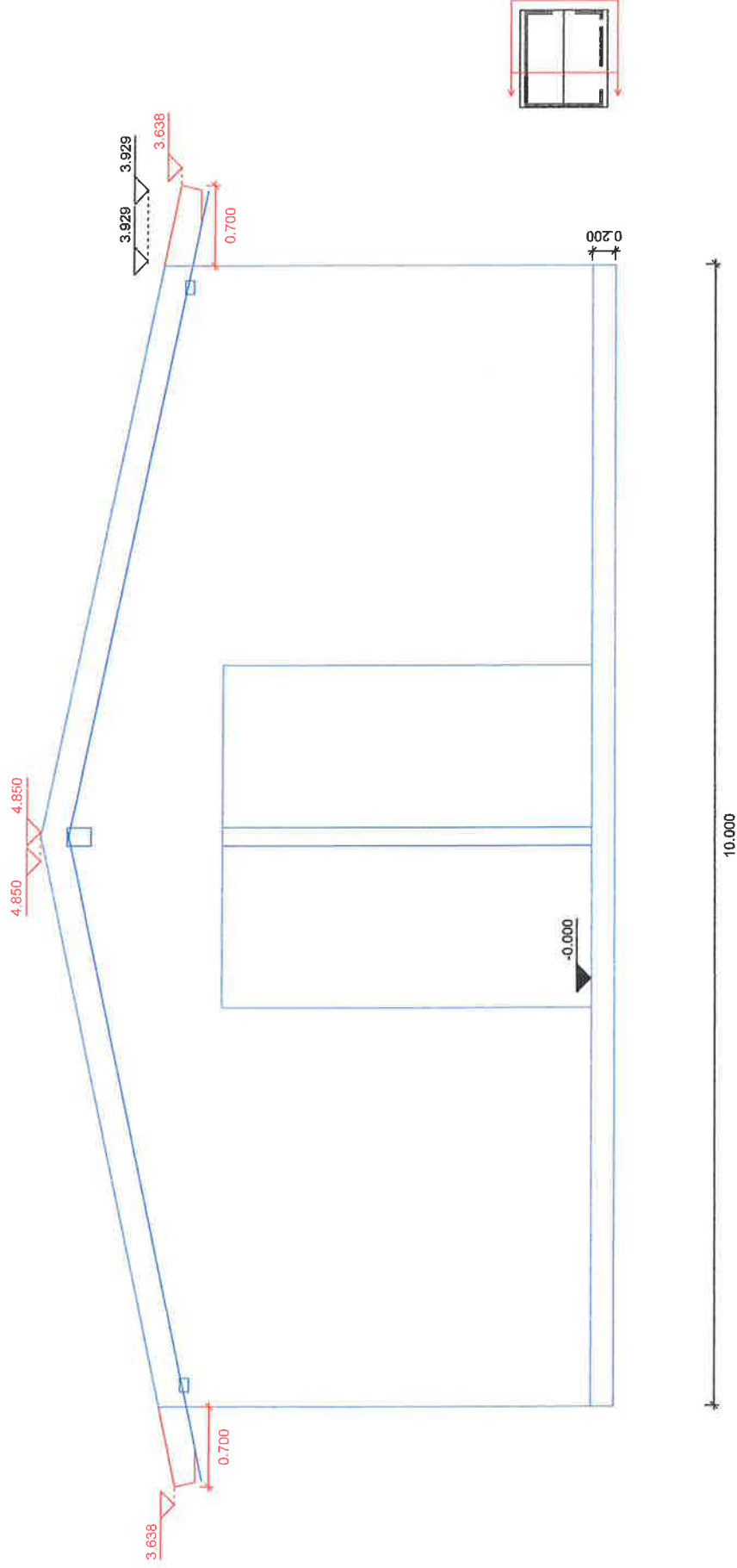
Ola Wæres *Knut E. Kasta's*
Gjentas med blokkbokstaver





erstellt:	Datum
05-05-2014	
INGENIEURBÜRO NIEHOFF	
Bauplanung / Bauleitung	
	
Bauvorhaben: Garage Wiesner	
Projekt: 14022	Position:
Maßstab: 1:	Plannummer: 004
	Termin: ...

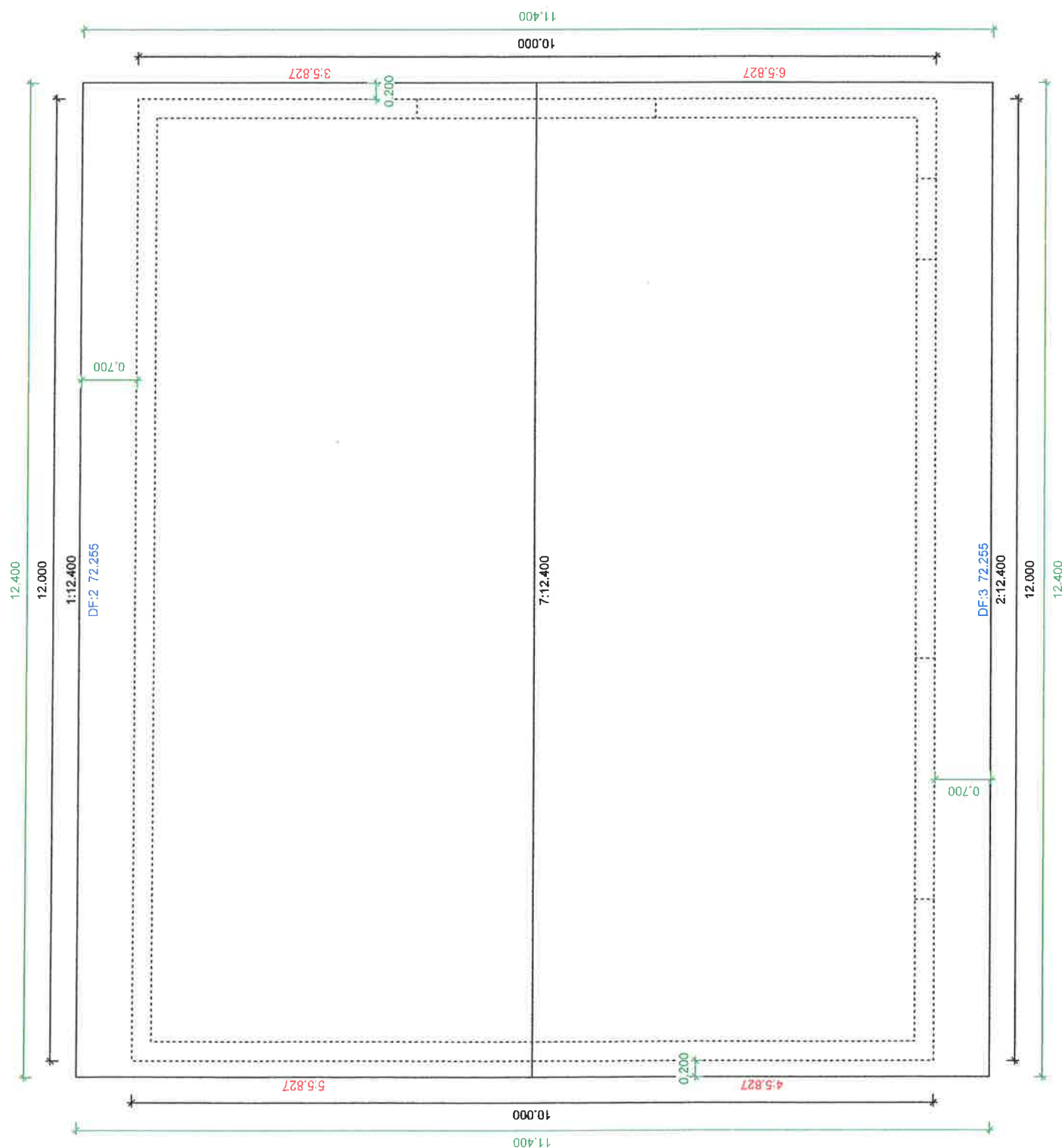
Schnitt: A - A
Maßstab 1:40



erstellt:	Datum
05-05-2014	
INGENIEURBÜRO NIEHOFF Bauplanung / Bauleitung Michael Niehoff Friedensstr. 1 39871 Doringenrode Tel. 03943 5571-41 Fax 03943 5571-95	
Bauvorhaben: Garage Wiesner	
Projekt: 14022	Position: 001
Maßstab: 1:	Plannummer: 002
	Termin: ...



DF= Dachfläche

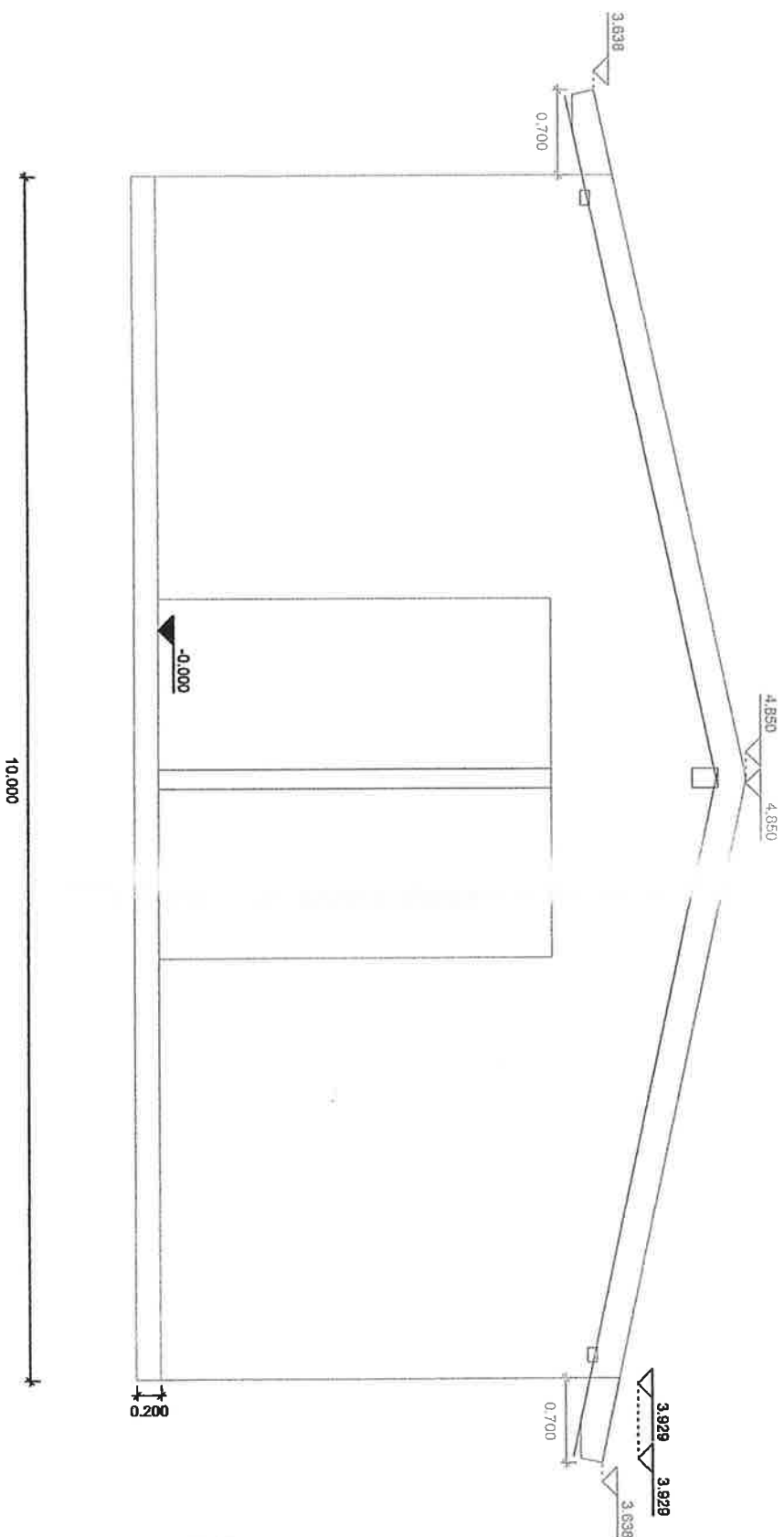


erstellt:	Datum
05-05-2014	

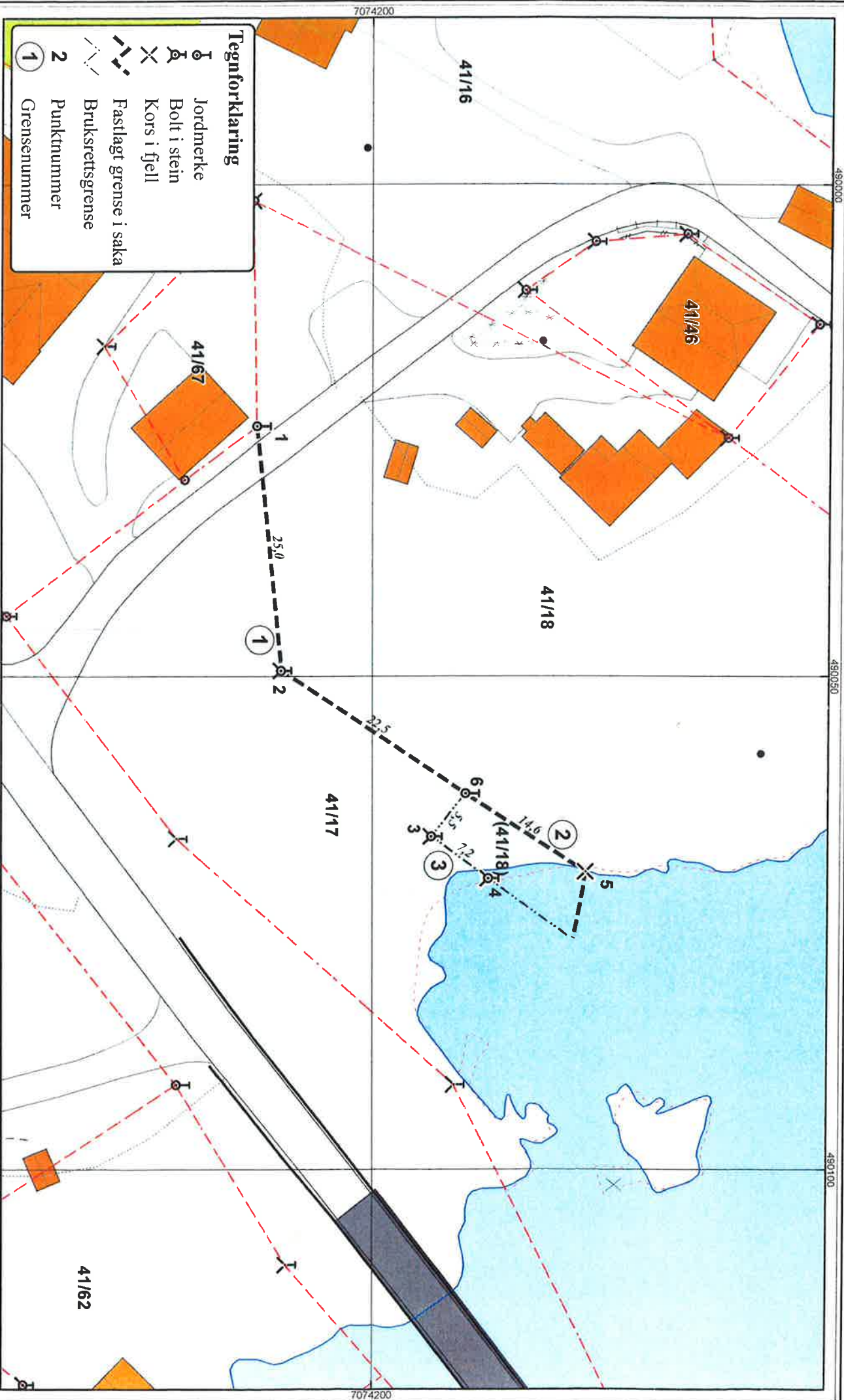
INGENIEURBÜRO NIEHOFF	
Bauplanung / Bauleitung	
	
Michael Niehoff	

Bauvorhaben: Garage Wiesner	
Projekt: 14022	Position: 001
Maßstab:	Plannummer: 001
1 :	Termin: ...

Schnitt: A-A
 Maßstab 1:40



Datum	
erstellt:	05-05-2014
INGENIEURBÜRO NIEHOFF	
Bauplanung / Bauleitung	
Rüdiger Niehoff	
Bauvorhaben: Garage Wiesner	
Projekt: 14022	Position: 001
Maßstab:	Plannummer: 002
1:	Termin: ...

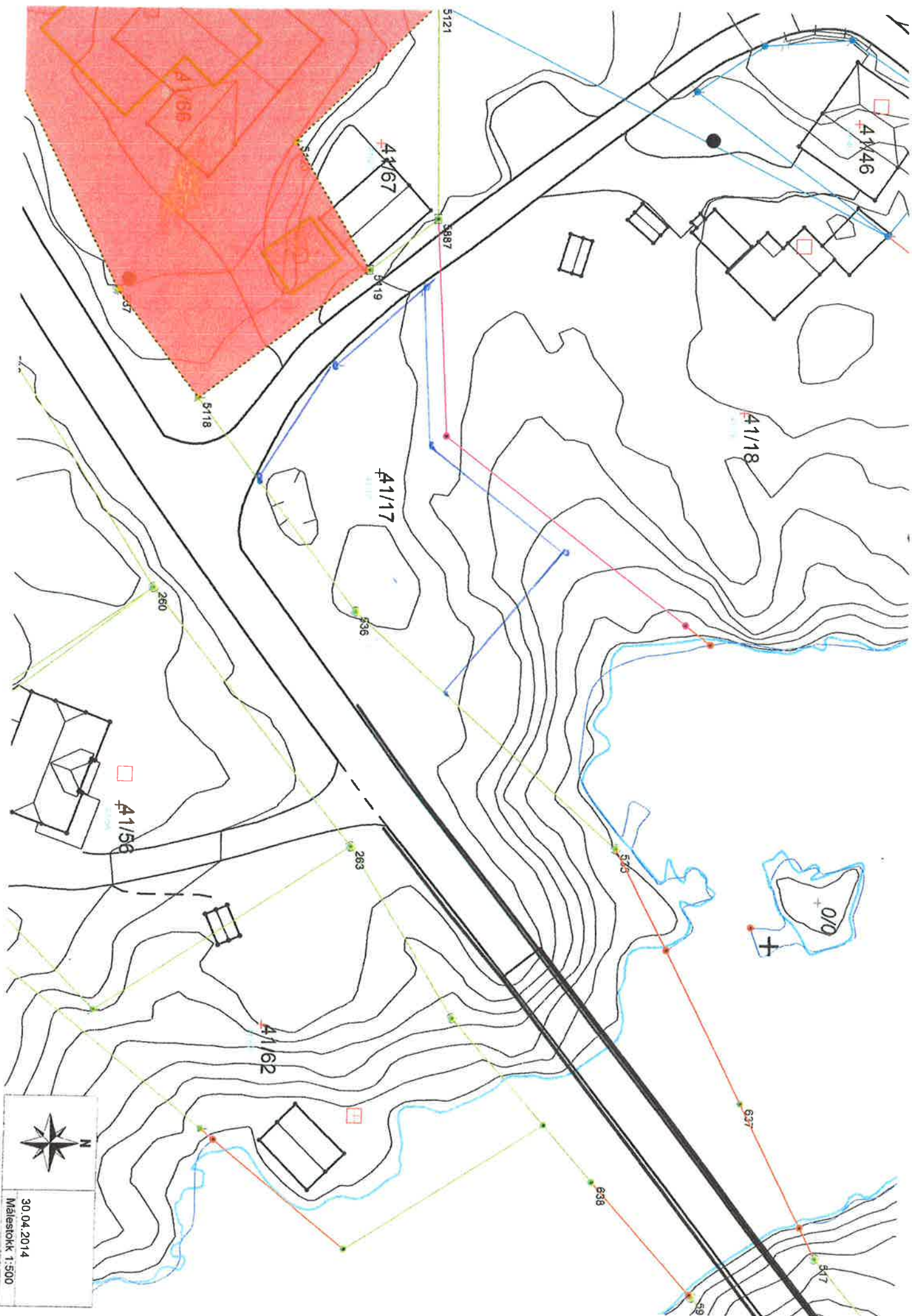


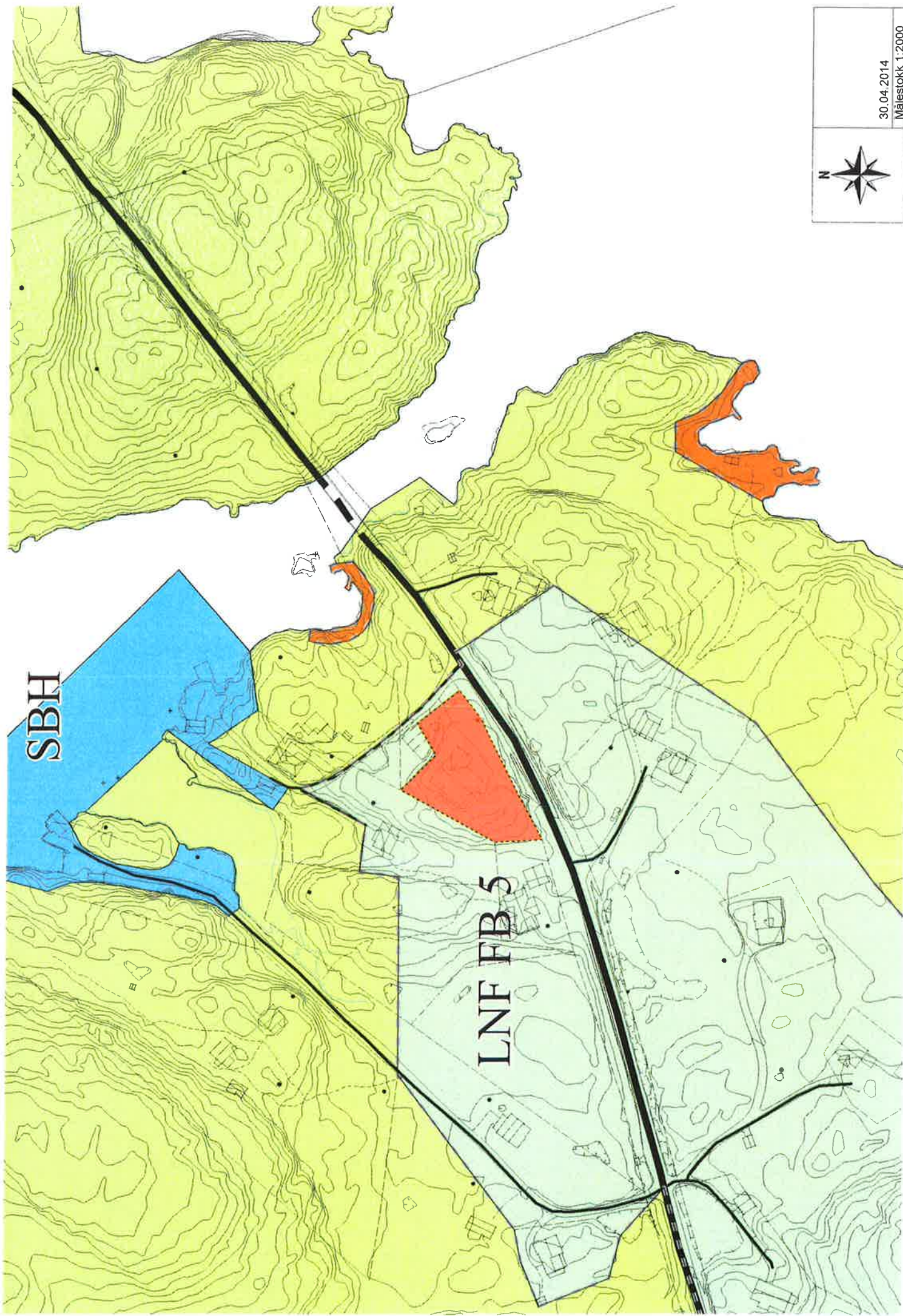
SØR-TRØNDELAG JORDSKIFTERETT

Grensekart over

VIKAN

i Frøya kommune





30.04.2014
Målestokk 1:2000

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 41 /18 /0 /0

HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	OPPGITT AR.	KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	ENDRET
41	18	0	0	Grunneiendom	05.08.1948	2830,5	0	Målebrev	Uoppgitt	SOLBERG	Ja	02.07.2008

KOMMENTARER TIL EIENDOMMEN

TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
	Feilretting (eierløs teig) Kvalitetsheving		02.07.2008

TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET	SEKSJON
	<u>HAVDAL ÅSE</u>	MYRAVEIEN 36	1914 YTRE ENEBAKK	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	08.07.1988	

Utskilt fra: 41/17 41/17 41/17

FORRETNINGER (5) ALLE FORRETNINGER

FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M ²)	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE
Skylddeling	Skylddeling	0		05.08.1948				<u>41/17</u>
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0		29.06.2008	02.07.2008		1620sta	<u>41/17</u> <u>41/66</u>
Kartforretning	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	0		02.07.2008	02.07.2008		1620sta	
Kartforretning	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	0		03.07.2008	03.07.2008		1620sta	
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0		02.11.2009	01.12.2009		1620sta	<u>41/67</u> <u>41/17</u>

TEIGER

TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL	MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
79556389	22	7074221	490045	2830,5		Hjelpelinje vannkant			
Ant. Teiger 1									

REFERANSER

KODE	REFERANSE
J	2008/017
M	2008/057

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 41 /56 /0 /0

HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	OPPGITT AR.	KILDE	BRUK- GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	ENDRET
41	56	0	0	Grunneiendom	15.10.1996	1141,1	1142,1	Målebrev	Bolig		Ja	07.06.2008

TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET	SEKSJON
	<u>KASTÅS KNUT EGIL</u>	STRØMØYVEIEN 28	7270 DYRVIK	1/2	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	15.12.2003	
	<u>LØKKE CATHRINE</u>	STRØMØYVEIEN 28	7270 DYRVIK	1/2	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	15.12.2003	

EIERHISTORIKK (3)

ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERVET	AVGITT
Hjemmelshaver	3	1/2	<u>MEINHARDT FINN</u>	28.10.1996	15.12.2003
Hjemmelshaver	2	1/2	<u>KLØVEN HILDEGARD</u>	28.10.1996	15.12.2003
Hjemmelshaver	1	1/1	<u>ANTONSEN INGER SOFIE</u>	06.02.1987	28.10.1996

Utskilt fra: 41/17

FORRETNINGER (1) ALLE FORRETNINGER

FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M ²)	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	1142,1		15.10.1996				<u>41/17</u>

TEIGER

TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL	MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
79557894	22	7074155	490087	1141,1					
Ant. Teiger	1								

REFERANSER

KODE	REFERANSE
M	57-96
J	58-96



Statens vegvesen

Olaf Wiesner
Strømøyvg. 33
7270 DYRVIK

VEDLEGG 2
16 JUN 2014

FRØYA KOMMUNE	Mottatt
Arkiv 41/17	16/6-14
Saksbehandler TGE	For 3357/14
Kompliment	JHG 14/179-6
	14/654-8

Behandlende enhet:
Region midt

Saksbehandler/innvalgsnr:
Marthe Fjellheim -

Vår referanse:
2011/176837-008

Deres referanse:

Vår dato:
03.06.2014

Tillatelse - Utvidet bruk av avkjørsel og dispensasjon fra byggegrense - Gnr. 41 bnr. 17 i Frøya kommune - fv. 438

Vi viser til søknad datert 21.05.2014.

Statens vegvesen gir dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand for plassering av lagerhall i 15 meters avstand fra midten av fylkesveg 438 på gnr 41 bnr 17 i Frøya kommune.

Det gis også tillatelse til å fysisk utvide avkjørselen fra fylkesveg 438.

Forutsetningene for tillatelsen er at dere

- setter i gang arbeidet med avkjørselen innen tre år, hvis ikke er tillatelsen ikke lenger gyldig
- bygger avkjørselen i henhold til skissen fra oss (jf. vedlagte skisse)
- følger reglene for bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg (jf. vedlagte hefte)

Legg merke til disse kravene i reglene for bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg:

- krav til fri sikt
- krav til sammenkobling av avkjørselen og hovedvegen
- krav til fall/stigning
- krav til rør som må legges i veggrofta under avkjørselen, eventuelt også kummer

Plan- og trafikkseksjonen
Med hilsen

Tor-Erik Jule Lian

Tor-Erik Jule Lian
fung. seksjonssjef

Marthe Fjellheim
Marthe Fjellheim

Kopi: Frøya kommune

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Fylkeshuset
6404 Molde

Telefon: 02030
Telefaks: 71 27 41 01
firmapost-midt@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Prinsensgate 1
7013 TRONDHEIM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap

9815 Vadsø
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks: 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

41/17	11.08.14
SML	4210/14
	14/654-4

Saksbehandler
Isabell Engvik Lykke
Miljøvernnavdeling

Innvalgstelefon
73 19 92 24

Vår dato
07.08.2014
Deres dato
11.07.2014

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2014/5658-421.3
Deres ref.

Frøya kommune
Postboks 152
7261 Sistranda

VEDLEGG 3

Uttalelse - søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - fradeling av parsell - oppføring av lagerbygg - Aune - Frøya 41/17

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

Miljøvern

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra pbl § 1-8 for fradeling av tomt og oppføring av lagerbygg i et område avsatt til LNF i strandsonen.

Strandsonen

Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud (plbl § 1-8). Bakgrunnen for dette forbudet er at den nære strandsonen normalt bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn.

Fylkesmannen viser også til de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Frøya kommune er i disse retningslinjene vurdert som en kommune med stort arealpress. I retningslinjene står det at byggeforbudet i strandsonen som hovedregel skal praktiseres strengt.

I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand, påpekes det at byggeforbudet i strandsonen i utgangspunktet skal håndheves strengt. Der det likevel er aktuelt med utbygging, skal dette skje etter bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvis tiltak. Frøya kommune har i sin kommuneplan gjort en god jobb med å differensiere strandsonen. Fylkesmannen åpnet i forbindelse med kommuneplanen for at deler av strandsonen kunne avsettes til utbyggingsformål. En forutsetning for at større arealer i strandsonen ble åpnet for bebyggelse var at de øvrige områdene ble holdt fri for bebyggelse.

Det aktuelle tiltaket

Det søkes om å fradele en tomt og føre opp et lagerbygg for lagring av tømmer for næringsformål. Kommunen skriver i sitt oversendelsesbrev at det tidligere er gitt tillatelse til fiskerinæring på omsøkte eiendom, men at dette ikke kunne gjennomføres på grunn av naustområdet i strandkanten.

Området der omsøkte tiltak søkes oppført fremstår som et boligområde og naustområde. Fylkesmannen påpeker at det er uheldig å samlokalisere bolig og næring, og at dette kan føre til problemer med støy og trafikksikkerhet.

Fylkesmannen fraråder at det gis tillatelse til fradeling av tomt og oppføring av lagerbygg som omsøkte og ber kommunen vurdere om tiltaket kan plasseres i et område avsatt til næring.

Konklusjon

Med bakgrunn i det ovenfornevnte fraråder Fylkesmannen at det gis tillatelse til omsøkte tiltak.

Saken er også forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune som ut fra de interesser de skal ivareta ikke har merknader til dispensasjonssøknaden.

Fylkeskommunen har av kapasitetsmessige årsaker ikke hatt mulighet til å vurdere saken med henblikk på kulturminner. Vi ber derfor tiltakshaver vise ekstra oppmerksomhet, og minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen. Vi ber om at dette formidles til den som skal gjennomføre arbeidet.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

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

Med hilsen

Marit Lorvik (e.f)
ass.miljøverndirektør

Isabell Engvik Lykke
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:
Sør-Trøndelag fylkeskommune v/ Heidi Flatås HER

VEDLEGG 4

FRØYA KOMMUNE	Mottatt: 04/06-14
Adresse: 41/17	Bnr: 2981/14
Saksbehandler: TGE	Jnr: 14/654-3
Korrespondent:	Besvar:



Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere
plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Til (nabo/gjenboer)	
Åse Hardal Myravn. 36 1918 Ytee Enebalik	
Som eier/fester av:	
Gnr. 41	Bnr. 18
Eiendommens adresse	

Tiltak på eiendommen:			
Gnr. 41	Bnr. 17	Festnr.	Seksjonsnr.
Eiendommens adresse			
Postnr.		Poststed	
Kommune			
Eier/fester			

Det varsles herved om

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

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

- | | | | | |
|--|--|---|-----------------------------------|-----------------|
| ☒ Plan- og bygningsloven med forskrifter | ☐ Kommunale vedtekter | ☒ Arealplaner | ☐ Vegloven | Vedlegg nr. B - |
|--|--|---|-----------------------------------|-----------------|

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

- | | | |
|--|--|--|
| ☐ Arealdel av kommuneplan | ☐ Reguleringsplan | ☐ Bebyggelsesplan |
|--|--|--|

Navn på plan

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Disp fra kommuneplan.
Oppføring av lagerhall.
Tradeling av parsell.

Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver

Kontaktperson, navn

E-post

Telefon

Mobil

Søknaden kan ses på hjemmeside:
(ikke obligatorisk)

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn

Postadresse

Postnr.

Poststed

E-post

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B		☐
Situasjonsplan	D		☐
Tegninger snitt, fasade	E		☐
Andre vedlegg	Q		☐

Underskrift

Sted

Dato

Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver

Gjentas med blokkbokstaver

Frøya 4/6 2014

Angående nabovarsel fra Olaf Wiesner

Tiltak gnr. 41/ Bnr. 17

Til eier av gnr. 41/bnr. 18, Åse Havdal, Myraveien 36, 1914 Ytre Enebakk.

Nabovarslet gjelder ønske fra Olaf Wiesner om oppfølging av lagerbygning på gnr. 41, bnr. 17.

Det er søkt om disp. fra kommuneplanen om oppføring av lagerhall og fradeling av pasell.

Vi motsetter oss på det sterkeste disse planene p.g.a. følgende:

Det er 80-sone på fylkesveien på stedet. Det er meget trafikkfarlig med lasting og avlasting på anngitt areal.

Gårdsveien er en privat vei bygd av eierne av 41/18 og 41/16 og er ikke godkjent til industritrafikk.

Det er en fare for barn, gående og andre trafikanter. Det står store trailere og sperrer hovedvei og utkjørsel, og strekningen er delvis lite oversiktlig.

Likeså er vi uenig i plassering av lagerhall. Dette området ligger i LNF-1-område og er ikke regulert til næringsformål men til boligareal.

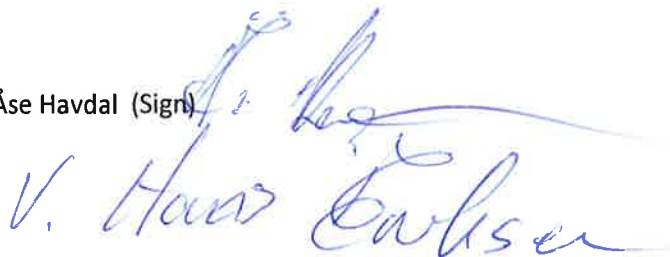
Etter samtaler med Statens Veivesen, tviler vi på at det vil bli gitt dispensasjon for bygging av lagerhall for byggematerialer på det aktuelle areal.

Det finner flere ledige tomter, haller og arealer i kommunen hvor det kan bygges/leies/kjøpes for å lagre byggematerialer fra Wiesners byggefirma, og ikke i et regulert boligområde på Frøya.

Kopi er sendt til Frøya Kommune 4/6 2014

Med vennlig hilsen

Åse Havdal (Sign)

A handwritten signature in blue ink, reading "V. Hans Ewlsen". The signature is written in a cursive, flowing style. Above the signature, there is a faint, illegible stamp or mark.

BYA	Møte:
KOMMUNE	18/8-14
Arkiv: 41/17	Dir: 4344/14
SMK	Dir: 14/654-6
	Dir:

Vi har lest spørsmålene om byggingen av lagerhallen og vi skal svare på det.

Lagerhallen har målene 12m x 10m. Altså en større garasje. Vi vil bruke den hallen for vare og matriale sånn at det står tørt. Det kommer ikke mere enn 8 Lasterbiler i året til oss. Det forstyrrer ikke trafikken og det blir ikke mye bråk av det. Vi laster av matriale og varer av lasterbiler som kommer fra tyskland og det har aldri vært en problem for trafikken og det var heller ikke noen naboer som klaget over det. På den tomten vi skal bygge hallen på er veldig dårlig vedlikehold. Vi vil har det fint her og vi skal pleie tomten etter at hallen har blitt bygget. Bråket og trafikken er ikke en grunn for å avslag oss det projekte. Åse Havdal har ingen grunn for å beskymre seg for det fordi hun bor i oslo og hun er kanskje 2 ganger i året her på besøk til sønnen sin som egentlig er meldt at han bor i kristiansund sia 25 år. Han selv leie ut og har veldig my trafikk som er her hver dag så derfor kan ikke han har noe imot at vi ska bygge der heller, han eie ikke nabotomte. Vi skal vedlikehold veien og alt det som er irundt hallen. Vi er avhengig av den hallen siden vi må har en plass der matriale og varene kan stå tørt. Vi har en garasje på tomta våres som

vi bruke for matriela og varene, men den er alt for liten og vi vil at hallen og garasjen står ilag.







Vedlegg 7



41/17.	16/10-14
TGE	5531/14
	14/654-11

Statens vegvesen

Petra Wiesner
Strømøyveien 33
7270 DYRVIK

Behandlende enhet:
Region midt

Saksbehandler/innvalgsnr:
Marthe Fjellheim -

Vår referanse:
2011/176837-010

Deres referanse:

Vår dato:
13.10.2014

Tillatelse - Gnr. 41 bnr. 17 i Frøya kommune - Endring av tillatelse

Vi viser til forespørsel om endret dispensasjon fra byggegrensen, datert 02.10.2014.

Statens vegvesen gir tillatelse til oppføring av lagerbygg i 10,5 meters avstand fra Fv 438, på gnr 41 bnr 18 i Frøya kommune.

Når det gjelder avkjørsel, forutsetter vi at eksisterende avkjørsel brukes. Det gis ikke tillatelse til at det anlegges ny avkjørsel til lagerhallen.

Som vi skrev i brev datert 03.06.2014, tillater vi at eksisterende avkjørsel fysisk utvides med noe, om det er behov for dette på grunn av større kjøretøys svingebevegelser og for å komme inn til lagerhallen. Vi forutsetter også at det anlegges nok areal til at kjøretøy ikke trenger å rygge seg ut på fylkesvegen, men kan snu på tomten.

Plan- og trafikkseksjonen
Med hilsen

for *Tor-Eirik Jølsen*
Erik J. Jølsgard
seksjonssjef

Marthe Fjellheim
Marthe Fjellheim

Kopi: Frøya kommune

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Fylkeshuset
6404 Molde

Telefon: 02030
Telefaks: 71 27 41 01
firmapost-midt@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Prinsensgate 1
7013 TRONDHEIM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap

9815 Vadsø
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Jogeir Mikalsen
Arkivsaksnr.: 15/23

Arkiv: PLAN 29/1

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 29 BNR 1 - FORESPØRSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLAN

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. På grunnlag av størrelsen og beliggenheten til planen avslås forespørselen om oppstart av ny reguleringsplan for gnr 29, bnr 1.
2. Det foreslås at planen tas inn som innspill ved rullering av kommuneplanens arealdel.
3. Vedtaket fattes med begrunnelse i at Frøya kommune vil ha en helhetlig vurdering av satsningsområder for boligutbygging i kommunen og dermed ikke vil tillate trinnvis planlegging av større boligfelt.

Vedlegg:

1. Forespørsel om oppstart av reguleringsplan, datert 09.01.2015
2. Oversiktskart i målestokk 1:6000
3. Flyfoto

Saksopplysninger:

Kystplan AS er engasjert av firmaet Korinor AS for å bistå med en forespørsel om regulering av eiendommen 29/1. Det ble gjennomført et møte med Korinor og Kystplan der det ble bedt om en skriftlig redegjørelse av prosjektet. Som et utgangspunkt ba administrasjonen om at saken enten ble tatt inn under rullering av kommuneplanen eller lagt frem for politisk behandling i forkant av oppstart. Før en politisk behandling ble det bedt om utfyllende dokumentasjon om planen.

Det er nå kommet inn en redegjørelse der det beskrives en større utbygging av eiendommen 29/1.

Området:

Området er i sin helhet avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel og grenser i vest mot utmark og Storklingertjønna. Litklingertjønna ligger innenfor området. I øst grenser eiendommen mot spredt bebyggelse. I nord og sør mot utmark. Den sørlige delen av eiendommen inneholder noe landbruksareal. I tjønnene er det registrert ål, som har status som kritisk truet. Det er også registrert et kulturminne like nord for området.

Eiendommen ligger i en fordypning og vil få utsikt mot et vann og ikke mot sjøen som er det vanligste på Frøya.

Området er tenkt utnyttet til boligformål sammen med flerkulturell barnehage og en eller annen form for forsamlingshus som kan fungere som et "sentrum" og et samlingspunkt.

Boliger:

Det er tenkt ca. 100 boenheter, hvorav 80 - 90 av disse vil være i konsentrert form. Det ønskes å skape et bomiljø med fellesrom slik at nyinnflyttede fort kommer i kontakt med andre beboere i området og der igjennom finner seg til rette i det nye boligfeltet. Boligene er tenkt oppført som tett-lav bebyggelse med høy

utnyttelse, slik at boligene prismessig er tilpasset både førstegangskjøpere og kjøpere med begrenset egenkapital.

Barnehage:

Korinor har i samarbeid med en av Norges største private barnehageaktører, Læringsverkstedet, startet en prosess med utvikling av en modell for flerkulturell barnehage. Læringsverkstedet har lang erfaring med ulike modeller for drift av barnehage og har sagt seg villig til å bidra med utvikling av modell uten at det er forutsatt at de skal få drifte den aktuelle barnehagen.

Omsorgsboliger:

Dersom det er interesse fra kommunen sin side, ønsker man å tilrettelegge en del av området for omsorgsboliger.

Infrastruktur

Det jobbes nå med å skaffe adkomst til parsellen. Dette arbeidet vil fortsette parallelt med denne søknaden. En ønsker videre å koble seg til det kommunale vannverk. Avløp fra området løses under planprosessen.

Vurdering:

Administrasjonens vurdering:

Redegjørelsen for planen beskriver en større utbygging på et konsentrert område. Det er noen ulemper med plasseringen av planområdet. For det første er området avsatt til LNF i kommuneplanen og i og med at planen er såpass stor så kan det hende at det blir krav om konsekvensutredning. Dette taler for at planen bør tas inn gjennom en rullering av kommuneplanen hvis det blir aktuelt med utbygging i dette området.

Det nevnes at det jobbes med veirett og det kan hende at dette blir en begrensning for planen, men som nevnt av forslagstillere så vil denne prosessen gå fortløpende med planarbeidet.

Foreslått utbygning vil generere en betydelig trafikkøkning fra fylkesveien og inn til området, men også på fylkesveien. Det er per i dag ingen gang og sykkelvei fra Dyrvik og bort til avkjørselen til planområdet. Denne strekningen er ca. 1-1,5 km og gang- og sykkelveien bør være ferdigstilt før det tillates utbygging av boliger.

Planen er stor og om behovet for en utbygging i denne størrelsesorden er til stede er usikkert. Administrasjonen vil derfor foreslå at planen vurderes på nytt i forbindelse med rullering av kommuneplanen for å få en best mulig vurdering av satsningsområdene for boligbygging på Frøya.

Søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning

- ☐ Søknad om deling
☐ Ikke søknadspliktige tiltak
☐ Forhåndskonferanse avholdt

Kommunens stempel

Gnr. 41/16 5287/14
TGE 14/1239-1
3/10-14

Felt 1-9 skal fylles ut. Ved plassmangel benytt eget vedlegg.

1 Over eiendommen(e):

Gnr Bnr Fnr Snr Adresse

41 16

2 Rekvisisjon / søknad

2a Ikke søknadspliktige tiltak

- ☐ Matrikulering av eksisterende umatrikulert enhet (matrikkelforskr. § 31)
☐ Registrering av uregistrert jordsameie (matrikkelforskr. § 32)
☐ Uteareal til eierseksjon (jf eierseksjonsloven § 7, matrikkelforskr. § 35)

- ☐ Kartegging av eksisterende grense ☐ Grensejustering
☐ Grensepåvisning

Legg ved kart som viser:
a. Ønsket påvist/klarlagte punkt(er)
b. Ny grense / areal som skal overføres

2b Søknadspliktige tiltak

- ☒ Opprettelse av ny eiendom ☐ Arealoverføring

Hvis tilleggsareal, angi i tabell 3 hvilken eiendom parsellen skal legges til

Deling iht. Til pbl. § 20-1, bokstav m:

- ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelseplan ☐ Godkjent tomtedelingsplan ☐ Privat forslag

Søknad om dispensasjon – jf pbl § 19-1 og 19-2, fra bestemmelser i: (begrunnelse vedlegges)

- ☐ Plan- og bygningsloven ☐ Forskrift ☒ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelseplan

3 Parsellen(e) skal brukes til:

Ved flere parseller, spesifiser nr. på vedlagte kart

Parsell nr.	Areal	Skal benyttes til	Tilleggsareal til
			Gnr Bnr
		TILLEGGSAREAL 74	41 46
			Gnr Bnr
			Gnr Bnr
			Gnr Bnr

4 Adkomst, vann og avløp

Adkomst til parsellen(e):

- ☐ Riks-/fylkesveg ☐ Kommunal veg ☐ Privat veg

Legg ved kart som viser vann og avløpsledninger

Vannforsyning:

- ☐ Offentlig ☐ Privat

Avløp:

- ☐ Offentlig ☐ Privat

Søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning

5 Rekvisisjon av oppmålingsforretning

- ☒ A. Rekvisisjon av oppmålingsforretning ved opprettelse eller endring av matrikkelenhet.
☐ B. Utsettelse av oppmålingsforretning etter pbl § 21-9 siste ledd.
☐ C. Søknad om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning (jf. matrikkeloven § 6 andre ledd, forskriften § 25).

Ved forretning C, ønsket dato:

Avkryssing for A medfører iverksetting av arbeid med oppmålingsforretning fra det tidspunkt tillatelse om opprettelse eller endring av matrikkelenhet etter pbl § 20-1 pkt. m gis

Avkryssing for B medfører at iverksetting av arbeid med oppmålingsforretning, ut fra søkers valg jf. pbl § 21-9, utsettes i inntil tre år fra det tidspunkt tillatelse etter pbl § 20-1 pkt. m gis

Avkryssing for C innebærer at rekvisenten samtidig med søknad om opprettelse eller endring av matrikkelenhet etter plan- og bygningsloven, søker om matrikkelføring med utsettelse av oppmålingsforretning etter matrikkelovens § 6 med tilhørende forskrift § 25, i inntil to år

6 Vedlegg

	Fra - Til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad	-	Må vedlegges
Nabovarsel	-	Må vedlegges ✓
Kart og situasjonsplaner	-	☒
Avtaler, dokumentasjon	-	☐
Private servitutter	-	☐
Uttalelser/samtykke fra andre offentlige myndigheter	-	☐

7 Merknader / ev. fakturaadresse

Hans Enoksen Strømøyvn. 29
7270 Dyrvick.

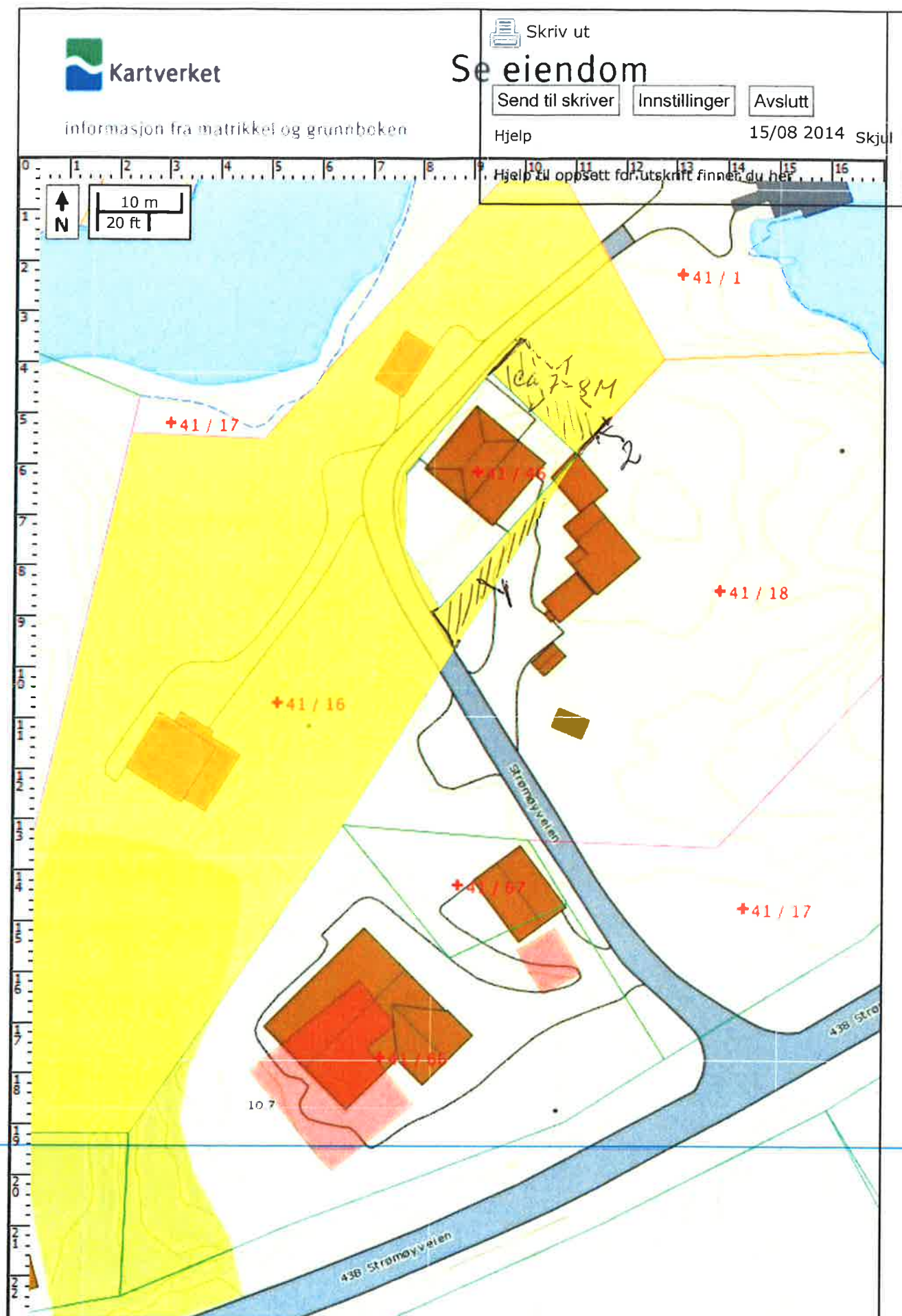
8 Opplysninger om søker

Hvis søker ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaver oppføres i tabell 9

Navn	Pw H. Poppe	7089	Heimdal
Adresse	Høyvegen 11	Post nr	Poststed
Ev org nr	Aum	Telefon	01.10.2014
Sted		E-postadresse	Pw H. Poppe
		Underskrift	

9 Underskrift andre aktuell parter

Gnr / Bnr	Partsstilling:	Navn	Underskrift:
-----------	----------------	------	--------------



Vedlegg C -	Side 1 - av
----------------	----------------



Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	41/18-46				Frøya		
	Adresse Aune Strömøyveien 29				Postnr.	Poststed Dyrvik	

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

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
41/67				Petra og Olaf Wiesner			
Adresse Aune Strömøyveien 33				Adresse Aune Strömøyveien 33			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
7270	Dyrvik			7270	Dyrvik		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Denne del kiltrée på kvittering
RA 0026 7311 5 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

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

Samlet antall sendinger: 1stk

Sign.

[Signature]

125566 Dato:

SALGSFULLMAKT

Undertegnede, Per Helge Reppe personnr. 210850417³⁵ gir herved
 Per Helge Reppe, personnr. 281146 41350 ugjenkallelig fullmakt til å forestå salg av
 eiendommen Bergly, gnr. 41, bnr. 16 i FRØYA kommune.

Fullmakten omfatter rett til å undertegne alle nødvendige dokumenter i forbindelse med salg av ovennevnte eiendom, så som oppdragsskjema til megler, hjemmelserklæring, fullmakt for innhenting av ligningsverdi, utfylling av egenerklæringsskjema, avtale om salgsgaranti, godkjenning av salgsoppgave og annonsetekst, akseptere bud, underskrive kjøpekontrakt, saldo på- og innfrielse av lån, skjøte og sikringsobligasjon, samt å motta oppgjør. Fullmakten kan transporteres.

Sted/dato:

Stord 16/7-14
Per Helge Reppe

Erklæring om hjemmelsforhold:

JA NEI

Fullmaktsgiver er ugift og har hjemmel til eiendommen alene?

Fullmaktsgiver er gift eller registrert partner, men dette er ikke felles bolig og fullmaktsgiver har hjemmel til eiendommen alene.

Fullmaktsgiver er samboer, gift eller disponerer hjemmel til eiendommen sammen med andre og samtykke til ovennevnte disposisjoner gis med dette nedenfor

Som ektefelle til /samboer med /sameier med fullmaktsgiver samtykker jeg til ovennevnte disposisjoner:

Sted/Dato:

Stord 16/7-14
Svanhild Reppe

Fullmakten bevitnes av to personer som ikke er i nær slekt, som er over 18 år og er norsk statsborger.

Sted/dato:

Stord 17/07-14

Navn:

Sveinung Havn

Adresse:

Personnr.:

Sted/dato:

Stord 17/07-14

Navn:

Gerd Havn

Adresse:

Personnr.:

HASTER

SALGSFULLMAKT

Undertegnede, Per Helge Reppe, personnr. 23027629571 gir herved
Per Helge Reppe, personnr. 281146 41350 ugjenkallelig fullmakt til å forestå salg av
eiendommen Bergly, gnr. 41, bnr. 16 i FRØYA kommune.

Fullmakten omfatter rett til å undertegne alle nødvendige dokumenter i forbindelse med salg
av ovennevnte eiendom, så som oppdragsskjema til megler, hjemmelserklæring, fullmakt for
innhenting av ligningsverdi, utfylling av egenerklæringsskjema, avtale om salgsgaranti,
godkjenning av salgsoppgave og annonsetekst, akseptere bud, underskrive kjøpekontrakt,
saldo på- og innfrielse av lån, skjøte og sikringsobligasjon, samt å motta oppgjør. Fullmakten
kan transporteres.

Sted/dato: Tr.heim 7/8-14

Per Helge Reppe

Erklæring om hjemmelsforhold:

JA NEI

Fullmaktsgiver er ugift og har hjemmel til eiendommen alene?

Fullmaktsgiver er gift eller registrert partner, men dette er ikke
felles bolig og fullmaktsgiver har hjemmel til eiendommen alene.

Fullmaktsgiver er samboer, gift eller disponerer hjemmel til
eiendommen sammen med andre og samtykke til ovennevnte
disposisjoner gis med dette nedenfor

Som ektefelle til /samboer med /sameier med fullmaktsgiver samtykker jeg til ovennevnte
disposisjoner:

Sted/Dato _____

Fullmakten bevitnes av to personer som ikke er i nær slekt, som er over 18 år og er norsk
statsborger.

Sted/dato: Trondheim 7/8-14

Navn: Martin Engerud

Adresse: _____

Personnr.: _____

Sted/dato: Trondheim 7/8-14

Navn: Peter Behradal

Adresse: _____

Personnr.: _____

- 1.) Fullmaktsgiver forutsetter å være orientert for bud aksepteres
- 2.) Det forutsettes at oppgjør forfres til hjemmelshaverne fra meglers klientkonto
med basis i en orientert anbud oppgjørssopstilling. Dens utarbeides av hjemmelshaverne
innen rimelig tid etter salg.

arkivsaksnr. 14/1239.

Frøya Kommune
teknisk avd.

Gr. 41/16
JOM

20/10-14
5577/14
14/1239-3

Deres ref JOM 5346 V/Agaveir Mikalsen.
angående søknad om tileggsareal
for eiendommen 41/46.

Det søkes om tileggsareal for parkering
og steplass for sikkerhet på 41/46
og for at ~~eiende~~ eiendommen skal ha
litt areal til naboeiendommen.

Hilsen Hans Enoksen
7270 Dyrvik Strømsøyveien 29.
for Håse Håndal.

Olaf og Petra Wiesner
7270 Dyrvik

Frøya	Møte
41/16	22/10-14
Saksbehandler: JOM	Rev: 5F47/14
Kommisjon:	Jns: 14/1239-4
	Leder:

Frøya Kommune

Sistranda

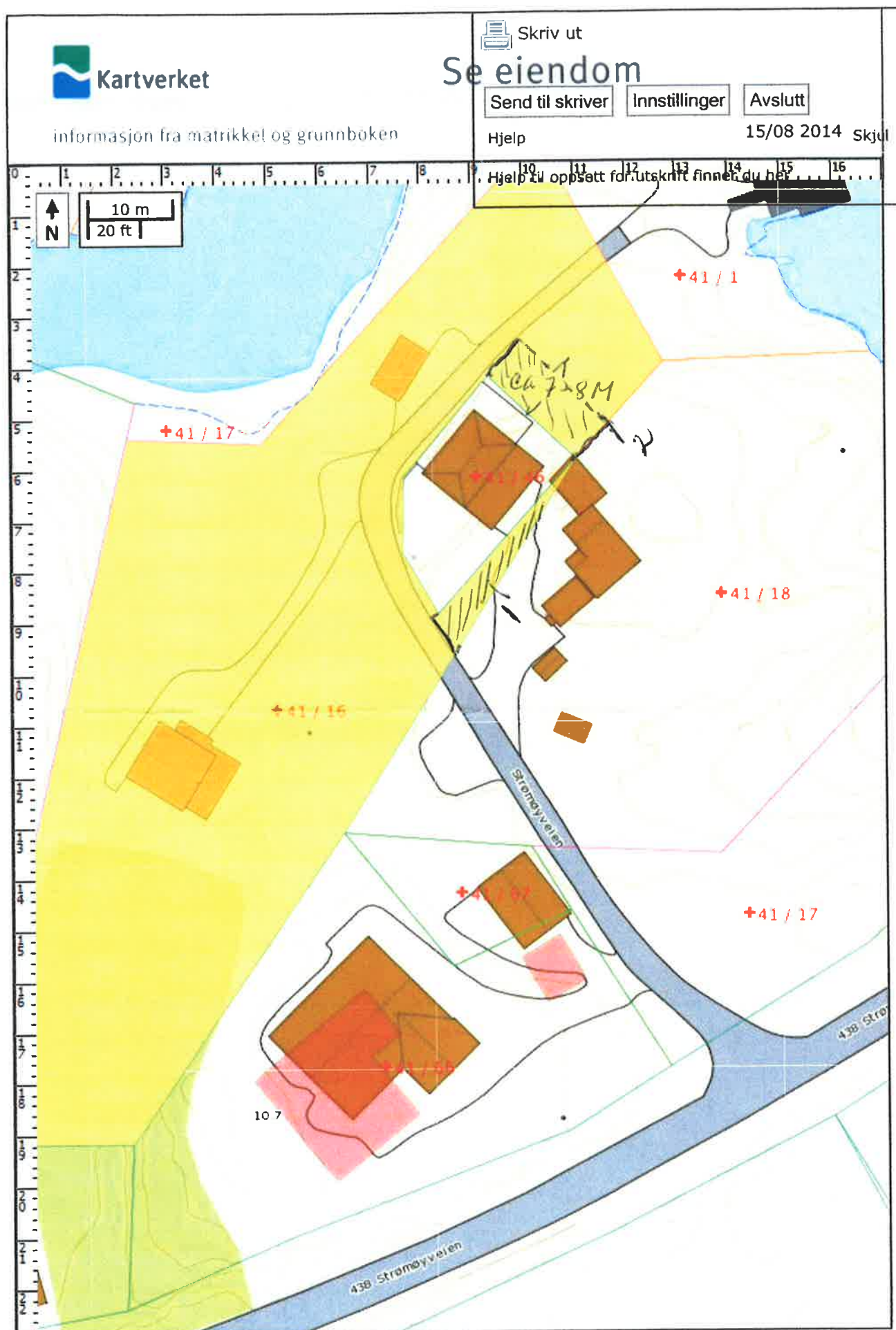
14.10.2014

Vi er ikke enig med narbovarseln pga vi ikke ser hvorfor tomtene skal bli byttet. Hans Enoksen påsto siste år at gr.41/br.17 er hans sitt, det gikk helt til forran retten der vart sakt at det ikke er hans sitt. Vi er ikke enig med narbovarseln før vi ikke vet hvorfor det er tomter som blir byttet. Som alltid er ikke narbovarslene i fra Hans Enoksen ikke godt nok forklart derfor er det ikke akseptabelt for oss å være enig.



Petra Wiesner

Kopie Hans Enoksen





Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Til (nabo/gjenboer)

PETRA WIESNER

Som eier/fester av:

Gnr. 41 | Bnr. 67 | Fester nr. | Seksjonsnr.

Eiendommens adresse

Tiltak på eiendommen:

Gnr. 41 | Bnr. 16 | Fester nr. | Seksjonsnr.

Eiendommens adresse
STRANDVEIEN 29

Postnr. 7270 | Poststed BJØRVIK

Kommune

Eier/fester

Det varsles herved om

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

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☐ Kommunale vedtekter	☐ Arealplaner	☐ Vegloven	Vedlegg nr. B -
---	--	--------------------------------------	-----------------------------------	-----------------

Arealdisponering

Satt kryss for gjeldende plan

☐ Arealdel av kommuneplan	☐ Reguleringsplan	☐ Bebyggelsesplan
--	--	--

Navn på plan

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

TILLEGGSTREK Fra 41/16 Til 41/46

CA 170 m²

Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver
Hans Enoksen

Kontaktperson, navn | E-post | Telefon | Mobil

Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk)

Merknader sendes til

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

Navn | Postadresse

Postnr. | Poststed | E-post

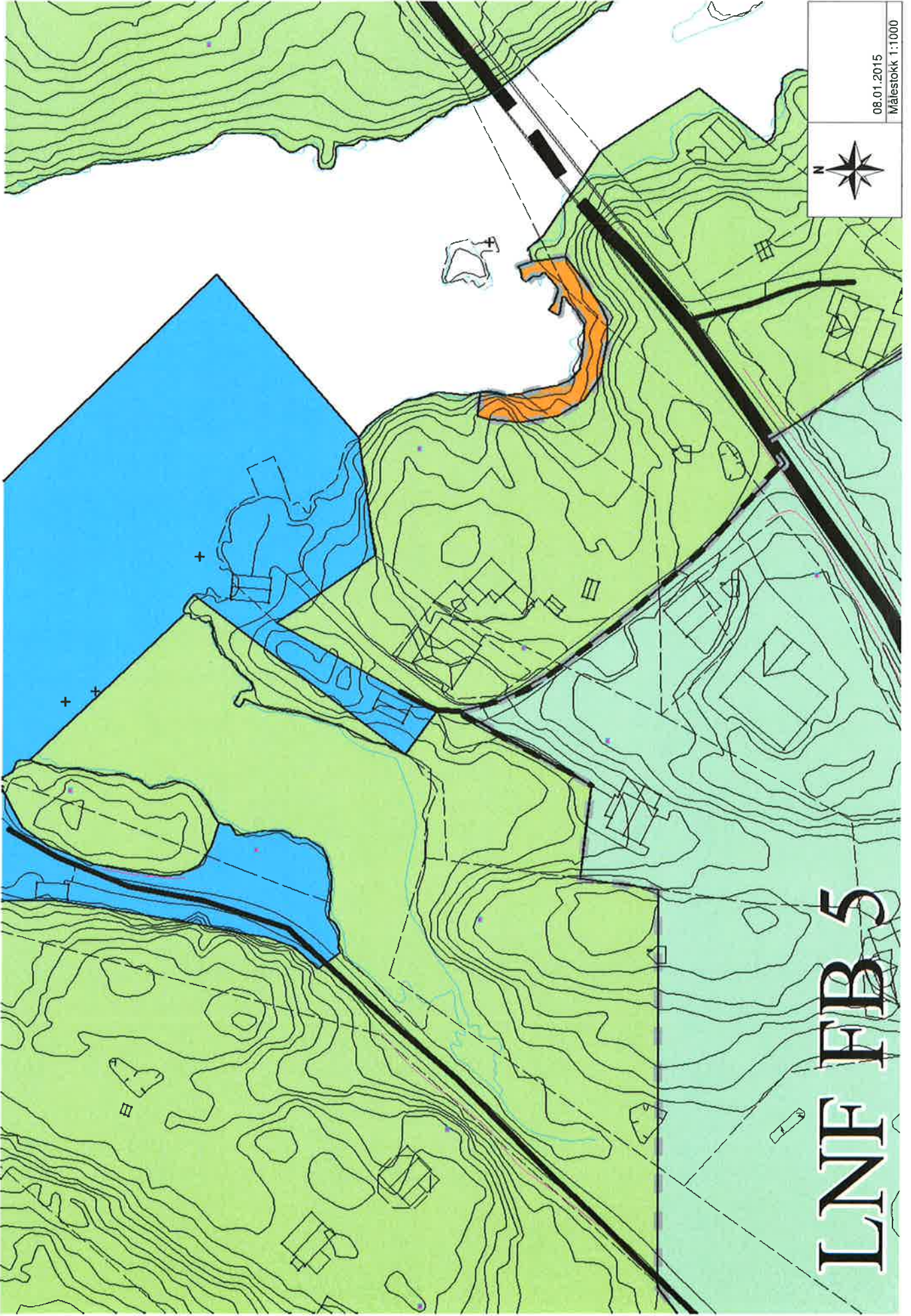
Vedlegg	Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak		B		☐
Situasjonsplan		D		☐
Tegninger snitt, fasade		E		☐
Andre vedlegg		Q	1-425	☐

Underskrift

Sted | Dato | Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver

Sted | Dato | Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver

Gjentas med blokkbokstaver



LNF FB 5



08.01.2015
Mälestokk 1:1000

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Jogeir Mikalsen
Arkivsaksnr.: 14/1239

Arkiv: GNR 41/16

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

DISPENSASJON FRADELING AV TILLEGGSAREAL GNR 41 BNR 16

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra PBL 1-8 og kommuneplanens arealdel til fradeling av tilleggsareal fra eiendommen gnr 41, bnr 16 for salg til gnr. 41, bnr 46, som omsøkt.
2. Det forutsettes at det nye arealet slås sammen med gnr. 41, bnr 46.
3. Dispensasjonen er gitt i medhold av PBL § 19-2 og begrunnes med at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene og at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak plan vesentlig.
4. Hvis tiltaket ikke er iverksatt innen 3 år fra vedtaksdato så faller dispensasjonen bort.

Vedlegg:

1. Søknad om deling og rekvisisjon, mottatt 03.10.2014
2. Dispensasjonssøknad, mottatt 20.10.2014
3. Nabomerknad fra Olaf og Petra Wiesner, datert 14.10.2014
4. Utsnitt kommuneplan i målestokk 1:1000

Saksopplysninger:

Hans Enoksen søker på vegne av Åse Havdal om dispensasjon for fradeling av tilleggsareal til eiendommen 41/46. Dette begrunnes med å få areal til parkering og uteareal til sokkelleilighet og for at eiendommen skal ha litt areal til naboeiendommen.

Det er kommet inn merknad til nabovarsel fra eier av 41/66 – Olaf og Petra Wiesner. De godtar ikke nabovarselet og mener det ikke er godt nok forklart slik at de ikke skjønner hvorfor det skal foretas en fradeling.

Vurdering:

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

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

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

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

Strandsonebestemmelsen sier at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved utbygging i strandsonen. Naturmiljøbegrepet omfatter også biologisk mangfold.

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

Det omsøkte tiltaket er en fradeling av tilleggsareal til bolig. Boligen ligger i LNF og innenfor 100-metersonen til sjø. Det er flere boliger i området og det er etablert sjøhus og flytebrygge i strandsonen. Tiltaket privatiserer derfor ikke strandsonen ytterligere.

Ettersom det er tiltak nærmere sjø og fradelingen skjer fra et LNF område som ikke berører landbruk så vil saken ikke bli sendt over til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for uttalelse, jf. Dispensasjonsveileder utarbeidet av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag Fylkeskommune.

Det er kommet inn en nabomerknad fra Olaf og Petra Wiesner, eiere av 41/66 som sier at de ikke skjønner hvordan tomten skal benyttes og at de ikke godtar nabovarselet. Kommunen er av den oppfatning at en fradeling av tomt i denne grad ikke trenger å forklares nærmere enn det som er gjort. Det er snakk om to mindre arealer på henholdsvis sør og øst siden av dagens eiendom som ikke vil berøre Olaf og Petra Wiesners eiendommen 41/66. Merknaden vurderes derfor å ikke ha innvirkning på dispensasjonsvedtaket

Administrasjonen ser fordeler med å tillate tilleggsareal til tomten. Det vil gagne eiendommen og det vil også fjerne en unyttbar trekant fra 41/16 som nå vil overføres til 41/46.

Administrasjonen tilrår at det blir gitt dispensasjon fra strandsonebestemmelsen PBL § 1-8 og fra kommuneplanens arealdel til å fradele tilleggsareal til 41/16. Vedtaket fattes i medhold av PBL § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak strandsonelegislasjonen og plan.

Søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning

- ☐ Søknad om deling
☐ Ikke søknadspliktige tiltak
☐ Forhåndskonferanse avholdt

Kommunens stempel

Gnr. 41/16 3/10-14
TGE 5287/14
14/1239-1

Felt 1-9 skal fylles ut. Ved plassmangel benytt eget vedlegg.

1 Over eiendommen(e):

Gnr Bnr Fnr Snr Adresse

41 16

2 Rekvisisjon / søknad

2a Ikke søknadspliktige tiltak

- ☐ Matrikulering av eksisterende umatrikulert enhet (matrikkelforskr. § 31)
☐ Registrering av uregistrert jordsameie (matrikkelforskr. § 32)
☐ Uteareal til eierseksjon (jf eierseksjonsloven § 7, matrikkelforskr. § 35)

- ☐ Kartlegging av eksisterende grense ☐ Grensejustering
☐ Grensepåvisning

Legg ved kart som viser:
a. Ønsket påvist/klarlagte punkt(er)
b. Ny grense / areal som skal overføres

2b Søknadspliktige tiltak

- ☒ Opprettelse av ny eiendom ☐ Arealoverføring

Hvis tilleggsareal, angi i tabell 3 hvilken eiendom parsellen skal legges til

Deling iht. Til pbl. § 20-1, bokstav m:

- ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelseplan ☐ Godkjent tomtedelingsplan ☐ Privat forslag

Søknad om dispensasjon – jf pbl § 19-1 og 19-2, fra bestemmelser i: (begrunnelse vedlegges)

- ☐ Plan- og bygningsloven ☐ Forskrift ☒ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelseplan

3 Parsellen(e) skal brukes til:

Ved flere parseller, spesifiser nr. på vedlagte kart

Parsell nr.	Areal	Skal benyttes til	Tilleggsareal til
			Gnr Bnr
		TILLEGGSAREAL 74	41 46
			Gnr Bnr
			Gnr Bnr
			Gnr Bnr

4 Adkomst, vann og avløp

Adkomst til parsellen(e):

- ☐ Riks-/fylkesveg ☐ Kommunal veg ☐ Privat veg

Legg ved kart som viser vann og avløpsledninger

Vannforsyning:

- ☐ Offentlig ☐ Privat

Avløp:

- ☐ Offentlig ☐ Privat

Søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning

5 Rekvisisjon av oppmålingsforretning

- ☒ A. Rekvisisjon av oppmålingsforretning ved opprettelse eller endring av matrikkelenhet.
☐ B. Utsettelse av oppmålingsforretning etter pbl § 21-9 siste ledd.
☐ C. Søknad om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning (jf. matrikkeloven § 6 andre ledd, forskriften § 25).

Ved forretning C, ønsket dato:

Avkryssing for A medfører iverksetting av arbeid med oppmålingsforretning fra det tidspunkt tillatelse om opprettelse eller endring av matrikkelenhet etter pbl § 20-1 pkt. m gis

Avkryssing for B medfører at iverksetting av arbeid med oppmålingsforretning, ut fra søkers valg jf. pbl § 21-9, utsettes i inntil tre år fra det tidspunkt tillatelse etter pbl § 20-1 pkt. m gis

Avkryssing for C innebærer at rekvisenten samtidig med søknad om opprettelse eller endring av matrikkelenhet etter plan- og bygningsloven, søker om matrikkelføring med utsettelse av oppmålingsforretning etter matrikkelovens § 6 med tilhørende forskrift § 25, i inntil to år

6 Vedlegg

	Fra - Til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad	-	Må vedlegges
Nabovarsel	-	Må vedlegges ✓
Kart og situasjonsplaner	-	☒
Avtaler, dokumentasjon	-	☐
Private servitutter	-	☐
Uttalelser/samtykke fra andre offentlige myndigheter	-	☐

7 Merknader / ev. fakturaadresse

Hans Enoksen Strømøyvn. 29
7270 Dyrvick.

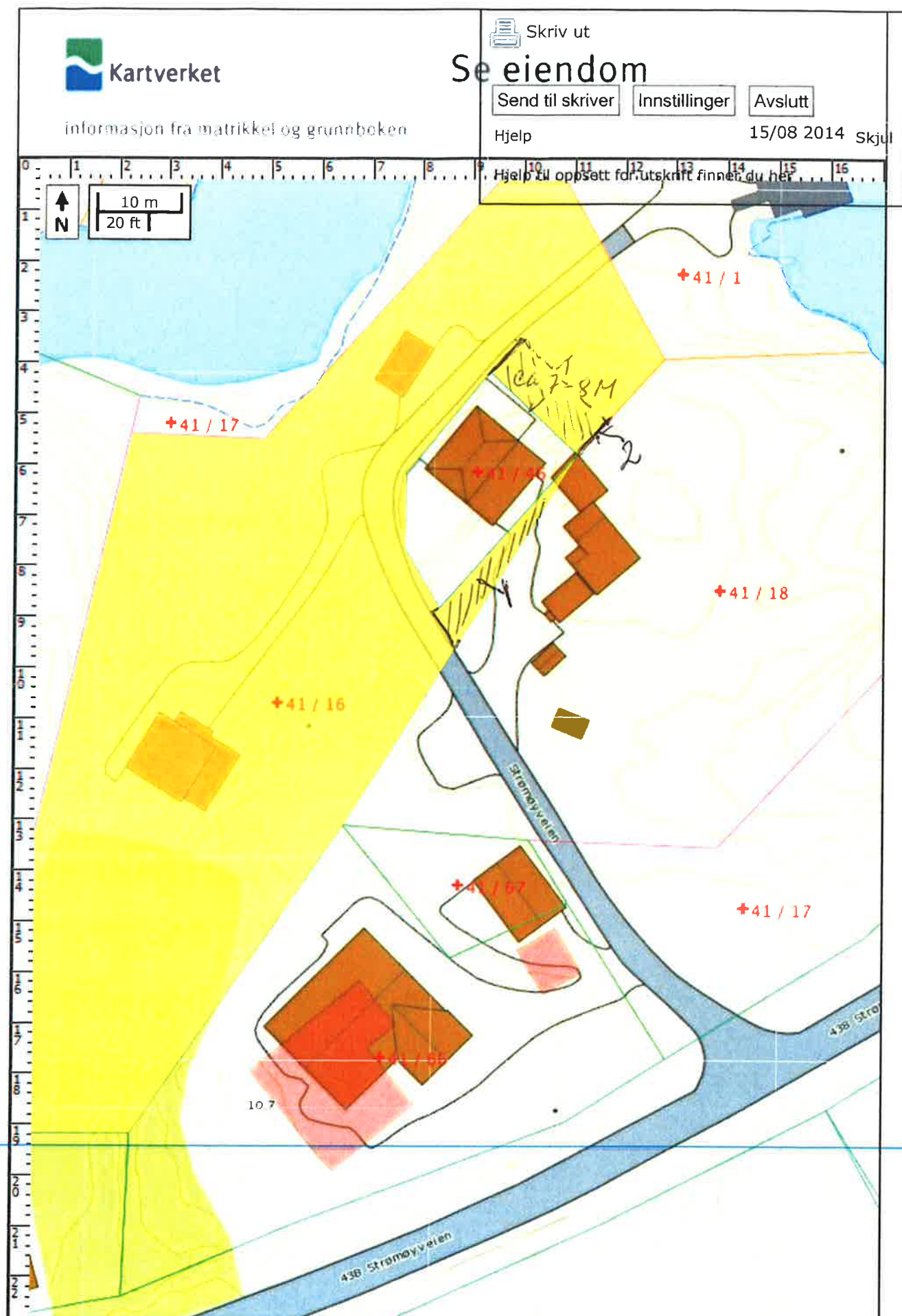
8 Opplysninger om søker

Hvis søker ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaver oppføres i tabell 9

Navn	Pw H. Poppe	7089	Heimdal
Adresse	Høyvegen 11	Post nr	Poststed
Ev org nr	Aum	Telefon	01.10.2014
Sted		E-postadresse	Pw H. Poppe
		Underskrift	

9 Underskrift andre aktuell parter

Gnr / Bnr	Partsstilling:	Navn	Underskrift:
-----------	----------------	------	--------------



Vedlegg C -	Side 1 - av
----------------	----------------



Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	41/18-46				Frøya		
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Aune Strömøyveien 29				7270	Dyrvik	

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

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
41/67				Petra og Olaf Wiesner			
Adresse				Adresse			
Aune Strömøyveien 33				Aune Strömøyveien 33			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
7270	Dyrvik			7270	Dyrvik		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Denne del kiltrée på kvittering
RA 0026 7311 5 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

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

Samlet antall sendinger: 1stk

Sign.

[Signature]

125566 Dato:

SALGSFULLMAKT

Undertegnede, Per Helge Reppe personnr. 210850417³⁵ gir herved
 Per Helge Reppe, personnr. 281146 41350 ugjenkallelig fullmakt til å forestå salg av
 eiendommen Bergly, gnr. 41, bnr. 16 i FRØYA kommune.

Fullmakten omfatter rett til å undertegne alle nødvendige dokumenter i forbindelse med salg av ovennevnte eiendom, så som oppdragsskjema til megler, hjemmelserklæring, fullmakt for innhenting av ligningsverdi, utfylling av egenerklæringsskjema, avtale om salgsgaranti, godkjenning av salgsoppgave og annonsetekst, akseptere bud, underskrive kjøpekontrakt, saldo på- og innfrielse av lån, skjøte og sikringsobligasjon, samt å motta oppgjør. Fullmakten kan transporteres.

Sted/dato: Stord 16/7-14

Per Helge Reppe

Erklæring om hjemmelsforhold:

JA NEI

Fullmaktsgiver er ugift og har hjemmel til eiendommen alene?

Fullmaktsgiver er gift eller registrert partner, men dette er ikke felles bolig og fullmaktsgiver har hjemmel til eiendommen alene.

Fullmaktsgiver er samboer, gift eller disponerer hjemmel til eiendommen sammen med andre og samtykke til ovennevnte disposisjoner gis med dette nedenfor

Som ektefelle til /samboer med /sameier med fullmaktsgiver samtykker jeg til ovennevnte disposisjoner:

Sted/Dato: Stord 16/7-14

Svanhild Reppe

Fullmakten bevitnes av to personer som ikke er i nær slekt, som er over 18 år og er norsk statsborger.

Sted/dato: Stord 17/07-14

Navn: Sveinung Havn

Adresse: _____

Personnr.: _____

Sted/dato: Stord 17/07-14

Navn: Gerda Havn

Adresse: _____

Personnr.: _____

HASTER

SALGSFULLMAKT

Undertegnede, Per Helge Reppe, personnr. 23027629571 gir herved
Per Helge Reppe, personnr. 281146 41350 ugjenkallelig fullmakt til å forestå salg av
eiendommen Bergly, gnr. 41, bnr. 16 i FRØYA kommune.

Fullmakten omfatter rett til å undertegne alle nødvendige dokumenter i forbindelse med salg
av ovennevnte eiendom, så som oppdragsskjema til megler, hjemmelserklæring, fullmakt for
innhenting av ligningsverdi, utfylling av egenerklæringsskjema, avtale om salgsgaranti,
godkjenning av salgsoppgave og annonsetekst, akseptere bud, underskrive kjøpekontrakt,
saldo på- og innfrielse av lån, skjøte og sikringsobligasjon, samt å motta oppgjør. Fullmakten
kan transporteres.

Sted/dato: Tr.heim 7/8-14

Per Helge Reppe

Erklæring om hjemmelsforhold:

JA NEI

Fullmaktsgiver er ugift og har hjemmel til eiendommen alene?

Fullmaktsgiver er gift eller registrert partner, men dette er ikke
felles bolig og fullmaktsgiver har hjemmel til eiendommen alene.

Fullmaktsgiver er samboer, gift eller disponerer hjemmel til
eiendommen sammen med andre og samtykke til ovennevnte
disposisjoner gis med dette nedenfor

Som ektefelle til /samboer med /sameier med fullmaktsgiver samtykker jeg til ovennevnte
disposisjoner:

Sted/Dato _____

Fullmakten bevitnes av to personer som ikke er i nær slekt, som er over 18 år og er norsk
statsborger.

Sted/dato: Trondheim 7/8-14

Navn: Martin Engerud

Adresse: _____

Personnr.: _____

Sted/dato: Trondheim 7/8-14

Navn: Peter Behradal

Adresse: _____

Personnr.: _____

- 1.) Fullmaktsgiver forutsetter å være orientert for bud aksepteres
- 2.) Det forutsettes at oppgjør forfres til hjemmelshaverne fra meglers klientkonto
med basis i en orientert anbud oppgjørssopstilling. Denne utarbeides av hjemmelshaverne
innen rimelig tid etter salg.

arkivsaksnr. 14/1239.

Frøya Kommune
teknisk avd.

Gr. 41/16
JOM

20/10-14
5577/14
14/1239-3

Deres ref JOM 5346 V/ageir Mikalsen.
angående søknad om tileggsareal
for eiendommen 41/46.

Det søkes om tileggsareal for parkering
og steplass for sikkerhet på 41/46
og for at ~~eiende~~ eiendommen skal ha
litt areal til naboeiendommen.

Hilsen Hans Enoksen
7270 Dyrvik Strømqy veien 29.
for Hse Handal.

Olaf og Petra Wiesner
7270 Dyrvik

Frøya	Møte
41/16	22/10-14
Saksbehandler: JOM	Rev: 5F47/14
Kommisjon:	Jns: 14/1239-4
	Leder:

Frøya Kommune

Sistranda

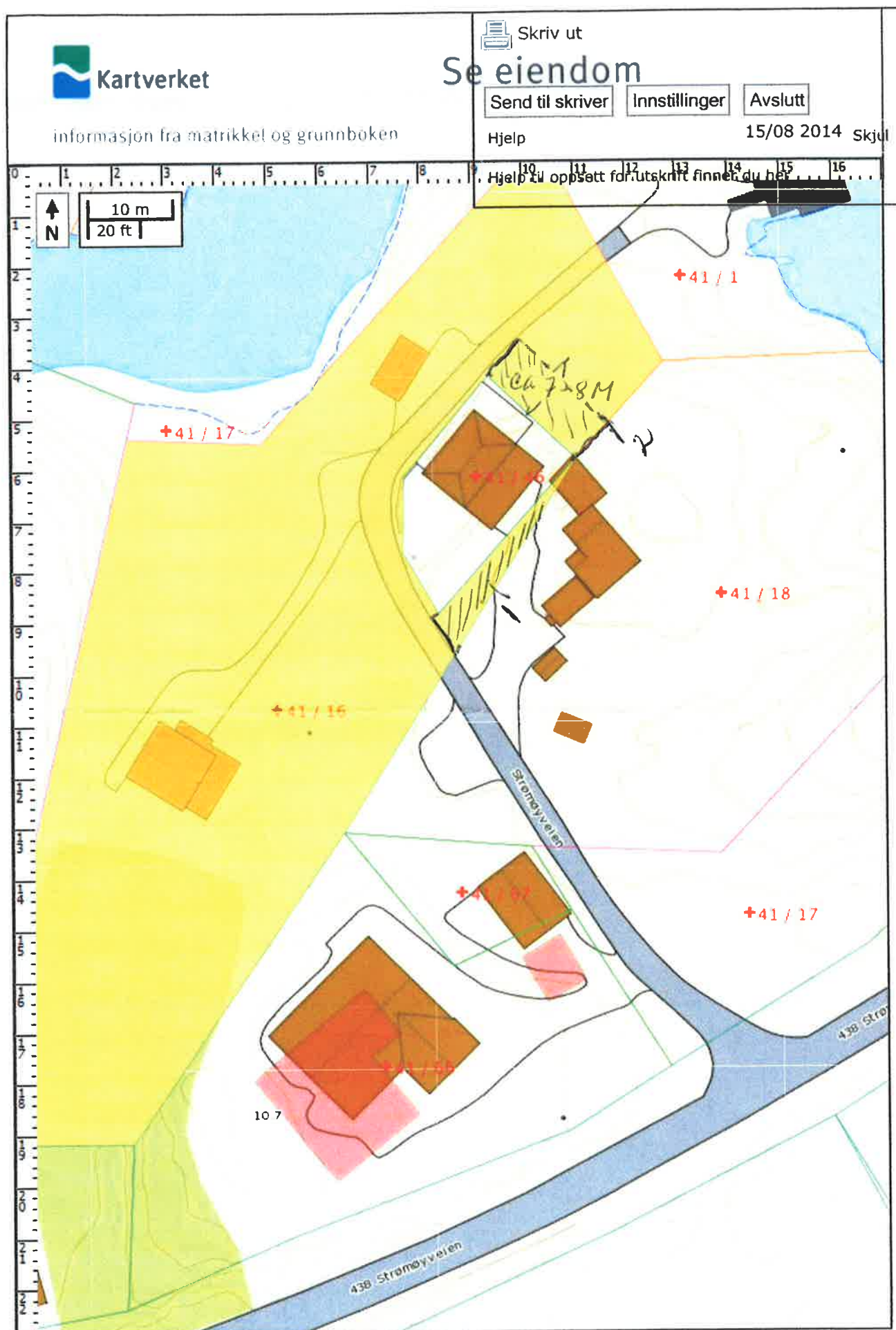
14.10.2014

Vi er ikke enig med narbovarseln pga vi ikke ser hvorfor tomtene skal bli byttet. Hans Enoksen påsto siste år at gr.41/br.17 er hans sitt, det gikk helt til forran retten der vart sakt at det ikke er hans sitt. Vi er ikke enig med narbovarseln før vi ikke vet hvorfor det er tomter som blir byttet. Som alltid er ikke narbovarslene i fra Hans Enoksen ikke godt nok forklart derfor er det ikke akseptabelt for oss å være enig.



Petra Wiesner

Kopie Hans Enoksen





Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Til (nabo/gjenboer)

PETRA WIESNER

Som eier/fester av:

Gnr. 41 | Bnr. 67 | Fester nr. | Seksjonsnr.

Eiendommens adresse

Tiltak på eiendommen:

Gnr 41 | Bnr 16 | Fester nr. | Seksjonsnr.

Eiendommens adresse
STRANDVEIEN 29

Postnr. 7270 | Poststed DJØRVIK

Kommune

Eier/fester

Det varsles herved om

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

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☐ Kommunale vedtekter	☐ Arealplaner	☐ Vegloven	Vedlegg nr. B -
---	--	--------------------------------------	-----------------------------------	-----------------

Arealdisponering

Satt kryss for gjeldende plan

☐ Arealdel av kommuneplan	☐ Reguleringsplan	☐ Bebyggelsesplan
--	--	--

Navn på plan

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

TILLEGGSTREK Fra 41/16 Til 41/46

CA 170 m²

Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakhaver
Hans Enoksen

Kontaktperson, navn | E-post | Telefon | Mobil

Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk)

Merknader sendes til

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

Navn | Postadresse

Postnr. | Poststed | E-post

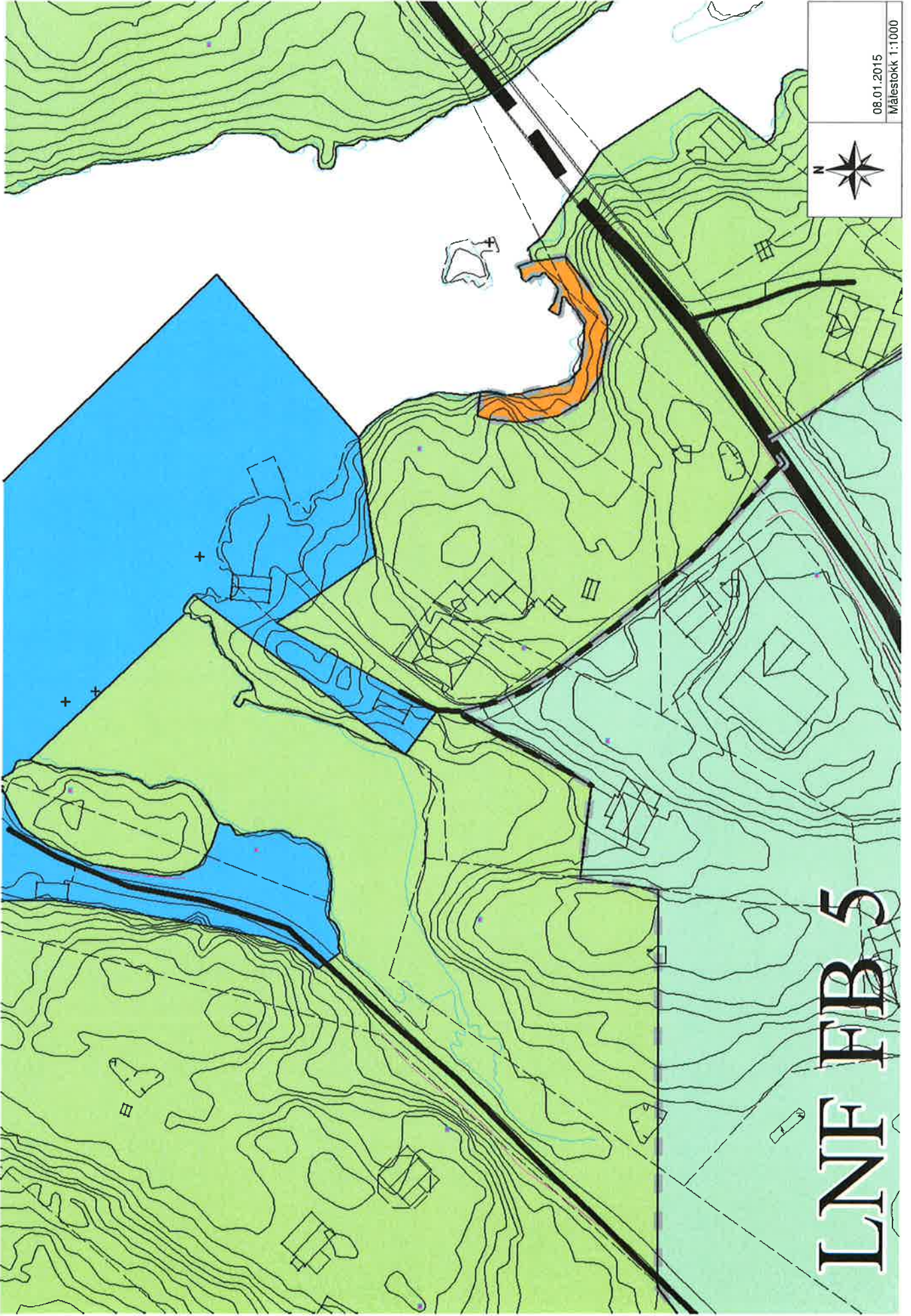
Vedlegg	Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak		B		☐
Situasjonsplan		D		☐
Tegninger snitt, fasade		E		☐
Andre vedlegg		Q	1-425	☐

Underskrift

Sted | Dato | Underskrift ansvarlig søker eller tiltakhaver

Sted | Dato | Underskrift ansvarlig søker eller tiltakhaver

Gjentas med blokkbokstaver



LNF FB 5



08.01.2015
Mälestokk 1:1000

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Jogeir Mikalsen
Arkivsaksnr.: 14/1403

Arkiv: GNR 28/9

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 28 BNR 9 DISPENSASJONSSØKNAD FRADELING OG OPPFØRING AV BOLIG OG VEI

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon fra strandsonebestemmelsene og fra kommuneplanens arealdel til fradeling og oppføring av bolig samt å etablere vei frem til omsøkt tomt på eiendommen 28/9.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynene bak plan og strandsoneavgivningen – PBL 1-8 og at ulempene ved å tillate dispensasjon er klart større enn fordelene.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 29.10.2014
2. Utsnitt kommuneplan og reguleringsplan med ca. plassering av vei og tomt i målestokk 1:1200
3. Flyfoto

Saksopplysninger:

Eskil Bekken søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra strandsoneparagrafen for fradeling og oppføring av bolig med vei til en parsell på eiendom 28/9, som eies av Harald Martin Støen. Søknad viser til fradeling fra 28/62 men dette er ikke mulig og skissen viser at ny tomt er tenkt på 28/9. Adkomst er tenkt via eksisterende avkjørsel ved 28/62 og 28/57 og skal så følge en gammel kjerreveg fram til omsøkt tomt.

Vurdering:

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

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

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

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

Strandsonebestemmelsen sier at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved utbygging i strandsonen. Naturmiljøbegrepet omfatter også biologisk mangfold.

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

Det omsøkte tiltaket gjelder fradeling og oppføring av bolig i et LNF-område innenfor 100-metersonen. Det er etablert et naustområde nærmere sjøen som per dags dato er utbygd med 2 sjøhus. Det søkes også om en vei fra avkjørsel ved 28/62, denne skal følge en gammel kjerreveg.

Søknaden begrunnes med at tiltaket vil fungere som en fortetning av området samt at tiltaket vil ligge i bakkant av området for naust. Tiltaket vil videre ikke berøre turområder eller stenge for ferdsel. Boligen er tenkt bygd med flatt tak og makshøyde på 3,20 meter for å «gå mest mulig i pakt med naturen». Det skal også tas hensyn slik at tomt gjør minimale inngrep da det ikke trengs sprengning for å bygge huset.

Administrasjonens vurdering

Administrasjonen registrerer at nevnt kjerreveg ikke kan sees på flyfoto og dermed ikke kan brukes som veigrunnlag. Det vil derfor påpekes at det må bygges en helt ny vei frem til tomten, noe som også vil bli et omfattende inngrep. Et anslag på veilengde gir ca. 170 meter med ny vei. I tillegg er det laget en ny avkjørsel gjennom reguleringsplanen for gang og sykkelveien i området. Denne avkjørselen er tenkt lengre vest som en felles avkjørsel til alle eiendommene. Ny avkjørsel, som planlagt i reguleringsplan, er ikke utbygd.

Selv om huset er tenkt bygd for å «gå mest mulig i pakt med naturen» så tilsidesettes hensynet bak plan og det vil skape en sterk presedensvirkning for området. Avstanden fra husene 28/57 og 28/62 er relativ lang og med nyetablering av vei så blir dette et omfattende inngrep i både LNF-området og i strandsonen.

Administrasjonen tilrår på bakgrunn av ovenstående at det ikke blir gitt dispensasjon fra strandsonebestemmelsene og fra kommuneplanens arealdel til fradeling og oppføring av bolig samt å etablere vei frem til tomten på eiendommen 28/9. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket vil tilsidesette hensynene bak plan og strandsoneavgivningen – PBL 1-8.

FRØYA KOMMUNE	3/11-14
Ansvar 28/9	Hnr 5955/14
Betalning 70M	Jnr 14/1403-2
Utskrift	

29.10.2014

Vedlegg 1

Eskil Bekken
7270 Dyrvik

Frøya Kommune
7260 Sistranda

Begrunnelse for dispensasjonssøknad

Ønsker herved å søke om dispensasjon fra kommuneplanen og strandsoneparagrafen for oppføring av nybygg fradelt på eiendom 28/62.

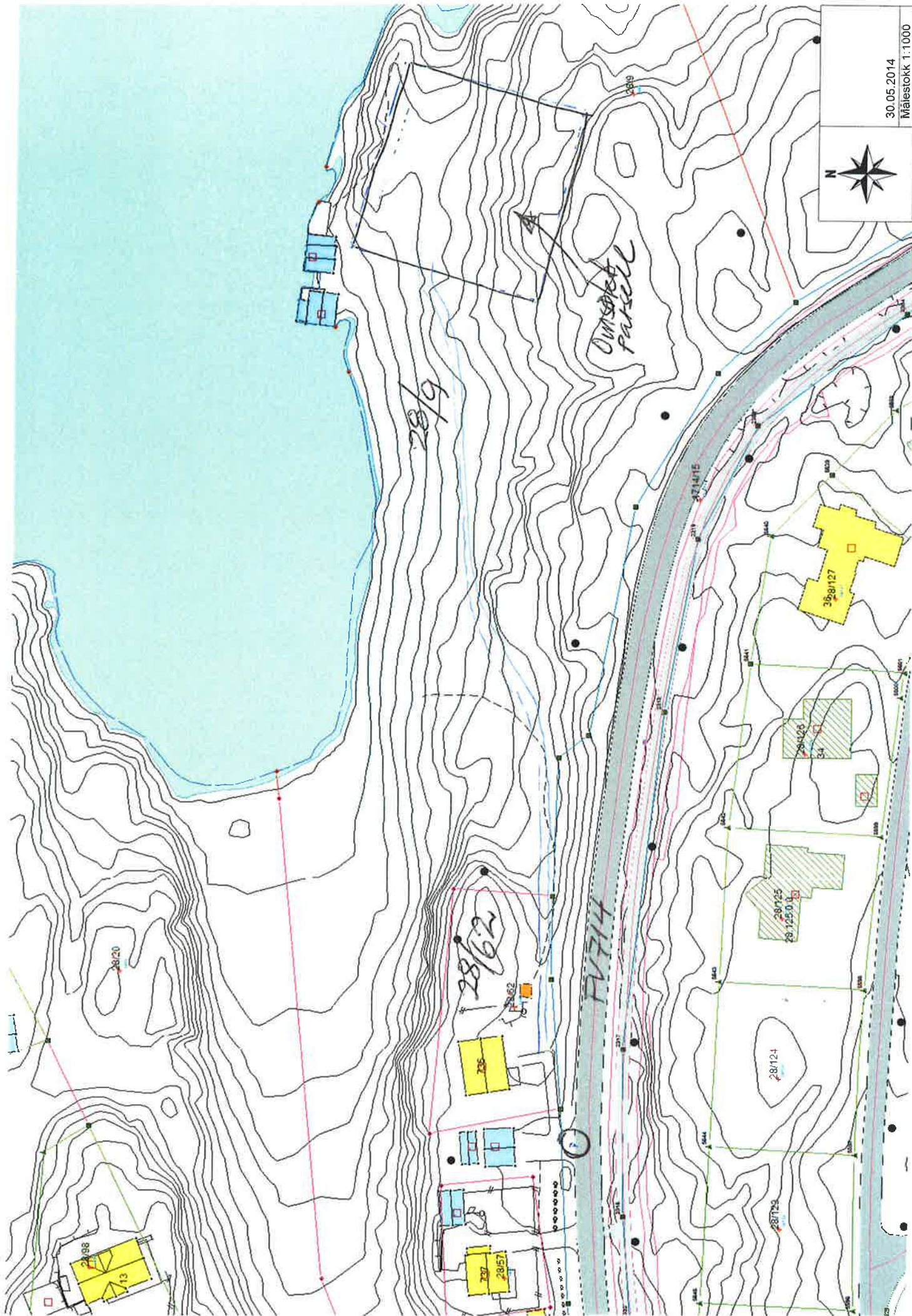
Tiltaket er i forlengelse av område som er bebygd rundt om, og vil være en fortetning av dette området. Samtidig er det i bakkant av et område som er avsatt til naust. Det berører ikke turområde og vil ikke stenge for ferdsel. Tilkomstvei er en gammel kjerrevei og gjør lite inngrep i naturen. Likeså vil det tas hensyn slik at tomt gjør minimale inngrep da det ikke trengs sprenging. Det forstås at søker dekker utgifter for å kobles inn på kloakksystemet til Dyrvikhaugan boligfelt. Vannledning ligger i tomtegrensen.

Tiltaket vil være en enetasjes og ha 3,20 meter på høyeste punkt og ha flatt tak for å gå mest mulig i pakt med naturen.

Håper på en rask og positiv behandling av søknaden.

Mvh


Eskil Bekken



30.05.2014
Målestokk 1:1000

Søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning



Frøya kommune
7261 Sistranda
72463200

- ☒ **Søknad om deling**
☐ **Ikke søknadspliktige tiltak**
☐ Forhåndskonferanse avholdt

Kommunens stempel.

FRØYA KOMMUNE		Mottatt: 3/11-14
Arkiv: 28/9	Rnr: 5954/14	
Saksbeh: TGE	Jnr: 14/1403-1	
Kasasjoni:	Bevar:	

Felt 1-9 skal fylles ut. Ved plassmangel benytt eget vedlegg.

1 Over eiendommen(e):

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
28	9			7270 Dyrøvik

2 Rekvisisjon / søknad

2a Ikke søknadspliktige tiltak

- ☐ Matrikulering av eksisterende umatrikulert enhet (matrikkelforskr. § 31)
☐ Registrering av uregistrert jordsameie (matrikkelforskr. § 32)
☐ Uteareal til eierseksjon (jf eierseksjonsloven § 7, matrikkelforskr. § 35)

- ☐ Klarlegging av eksisterende grense ☐ Grensejustering
☐ Grensepåvisning

Legg ved kart som viser:
a. Ønsket påvist/klarlagte punkt(er)
b. Ny grense / areal som skal overføres

2b Søknadspliktige tiltak

- ☒ Opprettelse av ny eiendom ☐ Arealoverføring

Hvis tilleggsareal, angi i tabell 3 hvilken eiendom parsellen skal legges til

Deling iht. Til pbl. § 20-1, bokstav m:

- ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelseplan ☐ Godkjent tomtedelingsplan ☐ Privat forslag

Søknad om dispensasjon – jf pbl § 19-1 og 19-2, fra bestemmelser i: (begrunnelse vedlegges)

- ☒ Plan- og bygningsloven ☐ Forskrift ☒ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelseplan

3 Parsellen(e) skal brukes til:

Ved flere parseller, spesifiser nr. på vedlagte kart.

Parsell nr.	Areal	Skal benyttes til	Tilleggsareal til
	1/2 daa	Bolig	
			Gnr Bnr
			Gnr Bnr
			Gnr Bnr
			Gnr Bnr

4 Adkomst, vann og avløp

Adkomst til parsellen(e):

- ☒ Riks-/fylkesveg ☐ Kommunal veg ☐ Privat veg

Legg ved kart som viser vann og avløpsledninger

Vannforsyning:

- ☒ Offentlig ☐ Privat

Avløp:

- ☐ Offentlig ☒ Privat

Søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning

5 Rekvisisjon av oppmålingsforretning

- ☒ A. Rekvisisjon av oppmålingsforretning ved opprettelse eller endring av matrikkelenhet.
☐ B. Utsettelse av oppmålingsforretning etter pbl § 21-9 siste ledd.
☐ C. Søknad om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning (jf. matrikkeloven § 6 andre ledd, forskriften § 25).

Ved forretning C, ønsket dato:

Avkryssing for A medfører iverksetting av arbeid med oppmålingsforretning fra det tidspunkt tillatelse om oppretting eller endring av matrikkelenhet etter pbl § 20-1 pkt. m gis

Avkryssing for B medfører at iverksetting av arbeid med oppmålingsforretning, ut fra søkers valg jf. pbl § 21-9, utsettes i inntil tre år fra det tidspunkt tillatelse etter pbl § 20-1 pkt. m gis

Avkryssing for C innebærer at rekvirenten samtidig med søknad om opprettelse eller endring av matrikkelenhet etter plan- og bygningsloven, søker om matrikkelføring med utsettelse av oppmålingsforretning etter matrikkelovens § 6 med tilhørende forskrift § 25, i inntil to år

6 Vedlegg

	Fra - Til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad	-	Må vedlegges
Nabovarsel	-	Må vedlegges
Kart og situasjonsplaner	-	☐
Avtaler, dokumentasjon	-	☐
Private servitutter	-	☐
Uttalelser/samtykke fra andre offentlige myndigheter	-	☐

7 Merknader / ev. fakturaadresse

8 Opplysninger om søker

Hvis søker ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaver oppføres i tabell 9

Navn *Harald Martin Støen*

Adresse *Nordtorvg. 735*

Post nr *7270*

Poststed *DYRVIK*

Ev org nr

Telefon

E-postadresse

Sted

Dato

Underskrift

K

K

K

9 Underskrift andre aktuell parter

Gnr / Bnr

Partsstilling

Navn

Underskrift.

Vedlegg nr.
C -



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen:					
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr. Poststed
28	9			Dyrvik	7270 DYRVIK
Eier/leier				Kommune	
Harald Martin Stoen				FRØYA	

Det varsles herved om					
☒ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade	☐ Riving		
☐ Påbygg/tilbygg	☐ Skilt/reklame	☐ Innhegning mot veg	☐ Bruksendring		
☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	☐ Antennesystem	☐ Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	☐ Annet		
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19					
☒ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☐ Kommunale vedtekter	☒ Arealplaner	☐ Vegloven	Vedlegg nr. B -	

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

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder
Fradeling for nybygg bolig og vei.
Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakshaver			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk)			

Merknader sendes til	
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn	Postadresse
Postnr. Poststed	E-post

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

Underskrift	
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.	
Sted	Dato
Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver	
Gjentas med blokkbokstaver	

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

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

28 9 7270 DYRVIK

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

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

28 62 Harald Martin Støren Nordfregveien 735 7270 DYRVIK 20/10 Donald Steper

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

28 57 Olav Hansen Nordfregveien 737 7270 DYRVIK 20/10 Olav Hansen

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

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

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

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

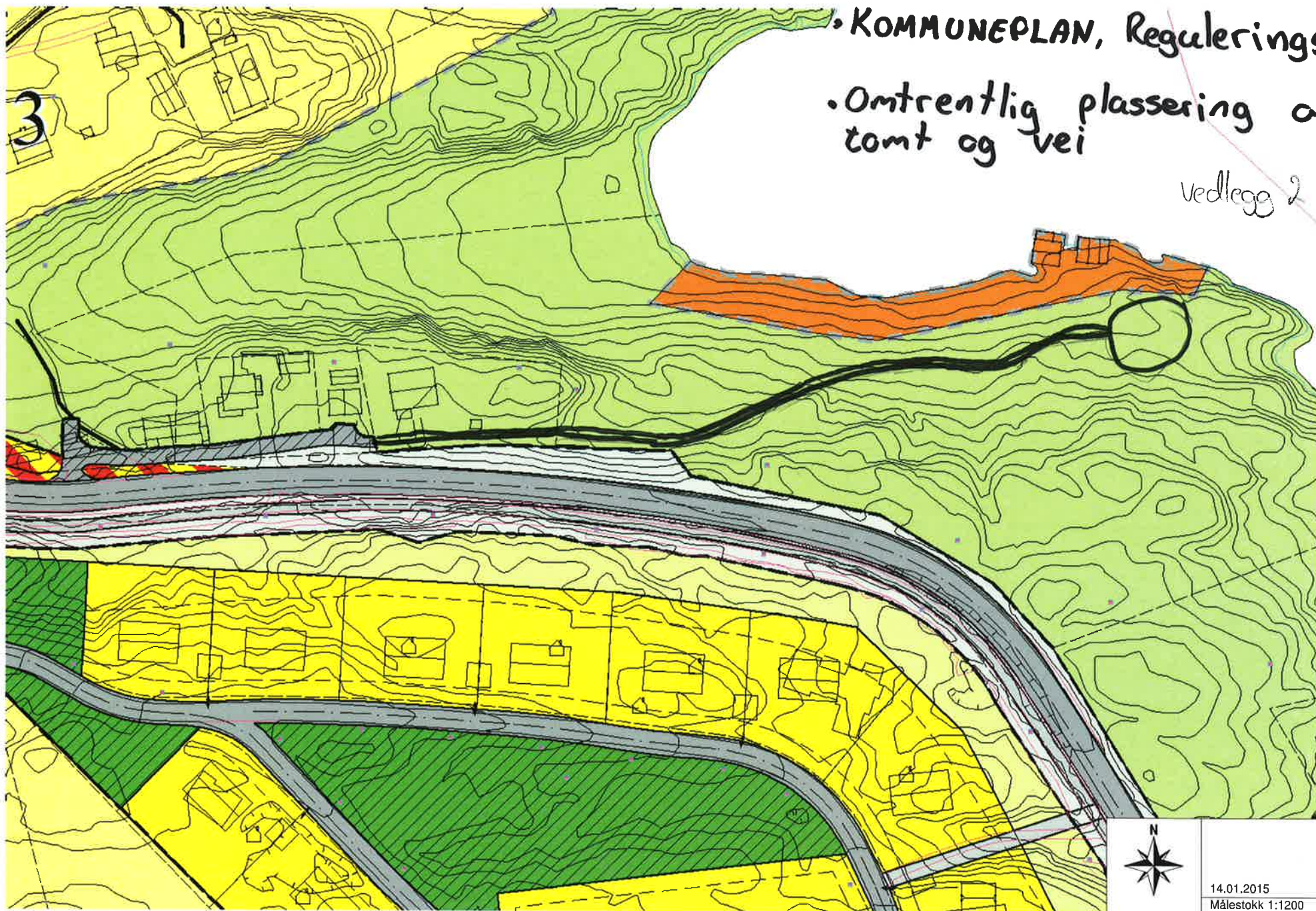
Samlet antall sendinger: _____ Sign.



• KOMMUNEPLAN, Reguleringsplan

• Omtrentlig plassering av
tomt og vei

vedlegg 2



14.01.2015
Målestokk 1:1200



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Otto Falkenberg

Arkiv: GNR 41/46

Arkivsaksnr.: 13/1428

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 41 BNR 46 BYGGESAK OPPDELING AV BOENHET I LNF OMRÅDE. SØKNAD OM DISPENSASJON

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Hjemmelshaver til gnr 41 bnr 46 gis dispensasjon fra bestemmelse om LNF område og Plan- og bygningslovens § 1-8 til oppdeling av bolig ved at boligens underetasje skilles ut som egen boenhet. Bygningsmyndighetens krav til brannsikkerhet og teknisk utførelse må etterkommes.

Vedlegg:

Kartutsnitt som viser lokalisering av gnr 41 bnr 46.

Redegjørelse/søknad om dispensasjon

Saksopplysninger:

Tiltakshaver har søkt om oppdeling av boenhet på gnr 41 bnr 46. Oppdelingen innebærer at underetasjen i enebolig skilles ut som egen boenhet. Eiendommen ligger i LNF område i kommuneplanen der tiltak ikke er tillatt uten at det har tilknytning til stedbunden næring. Dette innebærer at etablering av ny boenhet er i strid med formålet.

Eiendommen ligger også 100 meters beltet fra sjøen og tiltak kan derfor være i strid med Plan- og bygningslovens § 1-8 som ikke tillater andre tiltak enn fasadeendringer i 100 meters beltet.

Boligen der tiltaket omsøkes er enebolig med sokkeletasje der sokkeletasjen tidligere var en del av hovedleiligheten. Det er tidligere er gitt byggetillatelse til tilbygg til underetasjen med utvidelse av boarealet.

Søknad om dispensasjon er nabovarslet. Det har ikke kommet merknader.

Vurdering:

Søknaden innebærer ingen bygningsmessig utvidelse og ingen endring av adkomst, vann- og avløpsforhold. Tiltaket berører ikke beitemark, dyrka eller dyrkbar mark. Tiltaket innebærer ingen endring mht. allmennhetens tilgang til sjøen. Utenfor, men inntil tiltakshavers eiendom er det privat vei ned til flytebryggeanlegg.

Søker har ikke begrunnet søknaden på annen måte enn å vise til at hans foreldre ønsker å flytte tilbake, og at inntil det skjer vil den nye boenheten bli utleid.

Da tiltaket ikke innebærer noen bygningsmessig utvidelse, men bare en utvidet personbelastning i boligen anser vi at tiltaket ikke tilsidesetter verken hensynet til LNF bestemmelsen eller Plan- og bygningslovens § 1-8 i særlig grad. Saken er oversendt Fylkesmannen til forhåndsuttalelse.

Fylkesmannen har svart i e-post 19.12.2014: ***Fylkesmannen og fylkeskommunen kan ikke se at våre interesser berøres i en slik type sak, og tar derfor oversendelsen til orientering.***

Det foreslås derfor at det gis dispensasjon til oppdeling av boenhet som omsøkt.



FRØYA KOMMUNE	Møte: 27/11-14
Arkiv: 41/46	Rnr: 6433/14
Saksbehandler: ØFA	Jnr: 13/1428-5
Kategori:	Bøker:

Frøya Kommune teknisk sektor
v/ Otto Falkenberg
7260 Sistranda

Sistranda 26.11.2012

Redegjørelse for tiltak/ dokumentasjon: Gnr/bnr 41/46, 13/1428

Da tiltaket ligger i LNF område og innenfor 100 metersbeltet fra sjøen søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningslovens paragraf 8.1.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med at mine foreldre vil flytte tilbake om ikke så alt for lenge, i mellomtiden er det ønskelig å leie ut til andre da det er mangel på boliger i boligmarkedet.

Beskrivelse av etasjeskiller, brannsikkerhet, brannvarsling, sløkkeutstyr

Bjelkelag fra underside: 13 mm gips 2 lag, lekter, himlingsplater, panel, 18 cm isolasjon gulvbord, oppført med 48x98 10 cm isolasjon, sponplategulv og gulvbelegg, oppføring på oversiden gjelder ca 60% av bjelkelaget.

Det er røykvarslere i all rom, brannalarm aktiveres i begge etasjer ved røykutbrudd, alle soverom har eget brannslukningsapparat.

Vedlagt:

Opplysninger gitt i nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Kopi av brev av 28.10.2014

Med vennlig hilsen

Hans A. Enoksen

Hans Enoksen

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug
Arkivsaksnr.: 14/1592

Arkiv: U63

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

RAPPORT VEDR UTFØRTE SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER NOVEMBER 2014

Forslag til vedtak:

Rapporter fra Nordfjeldske kontroll datert 02.12.14 tas til orientering.

Vedlegg:

11 Rapporter datert 20/11, 12/11, 15/11, 16/11, 17/11.

Saksopplysninger:

Vedlagt finnes 11 rapporter fra Nordenfjeldske Kontroll der de har utført salgs, skjenke og røykekontroller i Frøya kommune på følgende datoer og steder: 12/11 ved Coop marked Dyrøy, 15/11 ved Coop ekstra Sistranda, Rema 1000, Kiwi, Mona Lisa, Nye bryggen Utested. 16/11 ved Hotell Frøya, 17/11 ved Terna pub, 20/11 ved Coop Hamarvik og Coop marked Nordskag.

Alvorlige brudd på alkoholloven, så som salg/sjenking til mindreårige eller salg/sjenking til åpenbart påvirkede personer er ikke avdekket/observert. Salgs og sjenketider er overholdt. Ved to av stedene var ikke styrer/stedfortreder til stede, men det er ikke et brudd i følge §1.7c.3 krav til styrer/stedfortreder.

Vurdering:

Det er ved kontroll av salgs og sjenkesteder i Frøya kommune ikke oppdaget alvorlige brudd på alkoholloven, så som salg/sjenking til mindreårige eller salg/sjenking til åpenbart påvirkede personer hos noen av salgs/sjenkestedene. Salgs og sjenketider er også overholdt. Rapporten fra Nordenfjeldske kontroll tas derfor til orientering.

FRØYA KOMMUNE	Mottatt: 03/12-14
Arbeid: U63	Ansatt: 6567/14
Saksbehandler: SKAE	Jakt: 14/1570-1
Messende:	Revisi:

Nordfjeldske Kontroll AS
Org. nr. 998 530 652 MVA



Til
Frøya kommune
Pb. 152
7261 Sistranda

Bogøyvær, den 2. desember 2014

Rapport vedr utførte salgs-, skjenke- og røykekontroller.

Nordfjeldske Kontroll AS har, jmf norsk alkohol- og tobakkskadelov, utført salgs-, skjenke- og røykekontroller i Frøya kommune i perioden november 2014.

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

På både butikker og på skjenkesteder har juleøl vært på plass en god stund nå. Julebordsfeiring er godt i gang, og det er meldt om rolige forhold.

Rema 1000, pga skifte av drivere rådde det noe usikkerhet rundt IK-alkohol. Dette vil kontrollørene følge opp ved neste tilsyn.

Hotell Frøya arrangerte lørdag 15.11, 50-års jubileumsfest for Havdur med middag og påfølgende dans. Det ble observert mange gjester og tilstrekkelig vakthold.

Andre merknader er ikke gjort av kontrollørene.

Vi viser for øvrig til vedlagte rapport.

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

Kontrollørens navn og telefon oppgis kommunen ved forespørsel.

Vennlig hilsen
Nordfjeldske Kontroll AS


Thor Olaf Myhre

Kontrollør IDNR: 220805
Kontrollør IDNR: 220806

Nordfjeldske Kontroll AS, 7282 Bogøyvær. Telefon: 72 44 87 87. Mobil: 47 62 82 60

**E-post: nordfjeldske.kontroll@online.no
tholmyhr@online.no**

Rapport vedr. kommunal salgsbevilling

Opplysninger om salgsstedet:

Navn: Coop Hamarvik
 Adresse: 7263 Hamarvik
 Styrer: Geir Vatn
 Stedfortreder: May Britt Tjøan Paulsen
 Salgsstedets ansvarshavende ved kontrollen: Geir Vatn

Kontrollopplysninger:

Dato: 30/11/14
 Klokkeslett: 14.50
 Salgsstedets åpningstid: 9-20
 Kontrollform anonym: X
 Kontrollens varighet: 20 min
 Kommune: Frøya

Følgende ble observert/registrert i løpet av tilsynet:

01. Ble det observert drikking på salgsstedets område?
02. Satt mindreårige i kassen ved salg av alkoholholdig drikk?
03. Selges alkoholholdig drikk til åpenbart påvirkede personer?
04. Selges rusbrus, øl eller lettøl til mindreårige?
05. Ble alkoholholdig drikk annonsert til redusert pris?

Ja Nei

☐	☒
☐	☒
☐	☒
☐	☒
☐	☒

Ja Nei

06. Ble kommunens salgstid overholdt?
07. Har butikken alkoholfritt øl?
08. Er det skille mellom alkoholfri / alkoholholdig drikk?
09. Overholdes reklameloven for alkoholholdig drikke?
10. Er tobakksvarer usynliggjort for kunder?
11. Har salgsstedet et tilfredsstillende IK-system?
12. Er styrer / stedfortreder til stede?
13. Er ansvarshavende enig i kontrollørs observasjoner?

☒	☐
☒	☐
☒	☐
☒	☐
☒	☐
☒	☐
☒	☐
☒	☐
☐	☐

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

1.blad:

Kommunens eksemplar

2.blad:

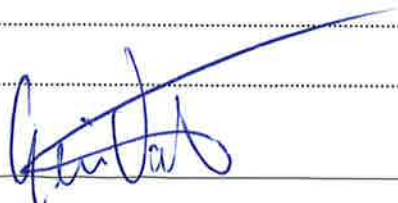
Bevillingshavers eksemplar

3.blad:

Nordfjeldske Kontroll AS' eksemplar

Kommentar:

Kontrollør legitimerte seg for:



Kontrollørs IDNR: 220805
 Kontrollørs IDNR: 320306

Rapport vedr. kommunal salgsbevilling

Opplysninger om salgsstedet:

Navn: COOP MARKED DYRDY

Adresse: 7273 NORD DYRDY

Styrer: RANDI ENGLUND

Stedfortreder: SUSAN SÆTER

Salgsstedets ansvarshavende ved kontrollen: RANDI ENGLUND

Kontrollopplysninger:

Dato: 12/11/14

Klokkeslett: 1615

Salgsstedets åpningstid: 9-18

Kontrollform anonym: X

Kontrollens varighet: 20 MIN

Kommune: FROYA

Følgende ble observert/registrert i løpet av tilsynet:

01. Ble det observert drikking på salgsstedets område?
02. Satt mindreårige i kassen ved salg av alkoholholdig drikk?
03. Selges alkoholholdig drikk til åpenbart påvirkede personer?
04. Selges rusbrus, øl eller lettøl til mindreårige?
05. Ble alkoholholdig drikk annonsert til redusert pris?

Ja

☐
☐
☐
☐
☐

Ja

☒
☒
☒
☒
☒
☒
☒
☒
☒

Nei

☒
☒
☒
☒
☒

Nei

☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐

06. Ble kommunens salgstid overholdt?

07. Har butikken alkoholfritt øl?

08. Er det skille mellom alkoholfri / alkoholholdig drikk?

09. Overholdes reklameloven for alkoholholdig drikke?

10. Er tobakksvarer usynliggjort for kunder?

11. Har salgsstedet et tilfredsstillende IK-system?

12. Er styrer / stedfortreder til stede?

13. Er ansvarshavende enig i kontrollørs observasjoner?

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

1.blad:

Kommunens eksemplar

2.blad:

Bevillingshavers eksemplar

3.blad:

Nordfjeldske Kontroll AS' eksemplar

Kommentar:

Kontrollør legitimerte seg for: MPP R. ENGLUND

Kontrollørs IDNR: 220805

Kontrollørs IDNR: 220806

Rapport vedr. kommunal salgsbevilling

Opplysninger om salgsstedet:

Navn: LOOP MAUSUND

Adresse: 7284 MAUSUND

Styrer: TORSTEIN IVERSEN

Stedfortreder: UNNI GRINDHEIM

Salgsstedets ansvarshavende ved kontrollen: TORSTEIN IVERSEN

Kontrollopplysninger:

Dato: Div

Klokkeslett: 17⁰⁰

Salgsstedets åpningstid: 9-18

Kontrollform anonym: X

Kontrollens varighet: Div

Kommune: Frøya

Følgende ble observert/registrert i løpet av tilsynet:

01. Ble det observert drikking på salgsstedets område?
02. Satt mindreårige i kassen ved salg av alkoholholdig drikk?
03. Selges alkoholholdig drikk til åpenbart påvirkede personer?
04. Selges rusbrus, øl eller lettøl til mindreårige?
05. Ble alkoholholdig drikk annonsert til redusert pris?

Ja

☐

Nei

☒
☐
☒
☐
☒
☐
☒
☐
☒

Ja

☒

Nei

☐
☒
☐
☒
☐
☒
☐
☒
☐
☒
☐
☒
☐
☒
☐
☒
☐

06. Ble kommunens salgstid overholdt?
07. Har butikken alkoholfritt øl?
08. Er det skille mellom alkoholfri / alkoholholdig drikk?
09. Overholdes reklameloven for alkoholholdig drikke?
10. Er tobakksvarer usynliggjort for kunder?
11. Har salgsstedet et tilfredsstillende IK-system?
12. Er styrer / stedfortreder til stede?
13. Er ansvarshavende enig i kontrollørs observasjoner?

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

1.blad:

Kommunens eksemplar

2.blad:

Bevillingshavers eksemplar

3.blad:

Nordfjeldske Kontroll AS' eksemplar

Kommentar:

Kontrollørs IDNR: 220805

Kontrollørs IDNR: 220806

Kontrollør legitimerte seg for: Ann E. Iversen

Rapport vedr. kommunal salgsbevilling

Opplysninger om salgsstedet:

Navn: Coop Ekstra

Adresse: 7260 Sistranda

Styrer: Kenneth Engan

Stedfortreder: Torun Haugen

Salgsstedets ansvarshavende ved kontrollen: HILDE ØSTHEIM

Kontrollopplysninger:

Dato: 15/11/14

Klokkeslett: 1820

Salgsstedets åpningstid: 8-21

Kontrollform anonym: X

Kontrollens varighet: 20 min.

Kommune: Frøya

Følgende ble observert/registrert i løpet av tilsynet:

01. Ble det observert drikking på salgsstedets område?
02. Satt mindreårige i kassen ved salg av alkoholholdig drikk?
03. Selges alkoholholdig drikk til åpenbart påvirkede personer?
04. Selges rusbrus, øl eller lettøl til mindreårige?
05. Ble alkoholholdig drikk annonsert til redusert pris?

Ja Nei

☐	☒
☐	☒
☐	☒
☐	☒
☐	☒

Ja Nei

06. Ble kommunens salgstid overholdt?
07. Har butikken alkoholfritt øl?
08. Er det skille mellom alkoholfri / alkoholholdig drikk?
09. Overholdes reklameloven for alkoholholdig drikke?
10. Er tobakksvarer usynliggjort for kunder?
11. Har salgsstedet et tilfredsstillende IK-system?
12. Er styrer / stedfortreder til stede?
13. Er ansvarshavende enig i kontrollørs observasjoner?

☒	☐
☒	☐
☒	☐
☒	☐
☒	☐
☒	☐
☐	☒
☒	☐
☐	☐

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

1.blad:

Kommunens eksemplar

2.blad:

Bevillingshavers eksemplar

3.blad:

Nordfjeldske Kontroll AS' eksemplar

Kommentar:

IKKE SALG AV ØL ETTER SALGSTIDENS SLUTT

Kontrollørs IDNR: 220805

Kontrollørs IDNR: 220806

Kontrollør legitimerte seg for: Hilde Østheim

Rapport vedr. kommunal salgsbevilling

Opplysninger om salgsstedet:

Navn: Rema 1000

Adresse: 7260 Sistranda.

Styrer: LINN GILDE ?

Stedfortreder: ?

Salgsstedets ansvarshavende ved kontrollen: ANNA JOHANSEN

Kontrollopplysninger:

Dato: 15/11/14

Klokkeslett: 1850

Salgsstedets åpningstid: 9-22

Kontrollform anonym: X

Kontrollens varighet: 20 MIN

Kommune: Førøya.

Følgende ble observert/registrert i løpet av tilsynet:

01. Ble det observert drikking på salgsstedets område?
02. Satt mindreårige i kassen ved salg av alkoholholdig drikk?
03. Selges alkoholholdig drikk til åpenbart påvirkede personer?
04. Selges rusbrus, øl eller lettøl til mindreårige?
05. Ble alkoholholdig drikk annonsert til redusert pris?

Ja

☐
☐
☐
☐
☐

Nei

☒
☒
☒
☒
☒

Ja

☒
☒
☒
☒
☒
☐
☐
☒
☐

Nei

☐
☐
☐
☐
☐
☒
☒
☐
☐

06. Ble kommunens salgstid overholdt?
07. Har butikken alkoholfritt øl?
08. Er det skille mellom alkoholfri / alkoholholdig drikk?
09. Overholdes reklameloven for alkoholholdig drikke?
10. Er tobakksvarer usynliggjort for kunder?
11. Har salgsstedet et tilfredsstillende IK-system?
12. Er styrer / stedfortreder til stede?
13. Er ansvarshavende enig i kontrollørs observasjoner?

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

1.blad:

Kommunens eksemplar

2.blad:

Bevillingshavers eksemplar

3.blad:

Nordfjeldske Kontroll AS' eksemplar

Kommentar:

STOR USIKKERHET RUNDT IK- ALKOHOL

Kontrollør IDNR: 220805

Kontrollør IDNR: 220806

Kontrollør legitimerte seg for: Anna Johansen

Opplysninger om salgsstedet: Navn: <u>COOP MARKED NORDSKAG</u> Adresse: <u>7266 SØR-KVERVA</u> Styrer: <u>LILL KRUTVIK</u> Stedfortreder: <u>KATHARINE OVERN</u> Salgsstedets ansvarshavende ved kontrollen: <u>LILL KRUTVIK</u>	Kontrollopplysninger: Dato: <u>20/11/15</u> Klokkeslett: <u>1415</u> Salgsstedets åpningstid: <u>9 - 20 (18)</u> Kontrollform anonym: <u>X</u> Kontrollens varighet: <u>20 min</u> Kommune: <u>FRODA</u>
--	---

Følgende ble observert/registrert i løpet av tilsynet:		Ja	Nei
01. Ble det observert drikking på salgsstedets område?	☐	☒	
02. Satt mindreårige i kassen ved salg av alkoholholdig drikk?	☐	☒	
03. Selges alkoholholdig drikk til åpenbart påvirkede personer?	☐	☒	
04. Selges rusbrus, øl eller lettøl til mindreårige?	☐	☒	
05. Ble alkoholholdig drikk annonsert til redusert pris?	☐	☒	
		Ja	Nei
06. Ble kommunens salgstid overholdt?	☒	☐	
07. Har butikken alkoholfritt øl?	☒	☐	
08. Er det skille mellom alkoholfri / alkoholholdig drikk?	☒	☐	
09. Overholdes reklameloven for alkoholholdig drikk?	☒	☐	
10. Er tobakksvarer usynliggjort for kunder?	☒	☐	
11. Har salgsstedet et tilfredsstillende IK-system?	☒	☐	
12. Er styrer / stedfortreder til stede?	☒	☐	
13. Er ansvarshavende enig i kontrollørs observasjoner?	☒	☐	
	☐	☐	

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

Kommentar:

Kontrollør legitimerte seg for: *M. K. K. K.*

Kontrollørs IDNR: *220805*

Kontrollørs IDNR: *220806*

Nordfjeldske Kontroll AS

7282 Bogøyvær

Rapport vedr. kommunal salgsbevilling

Opplysninger om salgsstedet:

Navn: Kiwi

Adresse: 7260 Sistranda

Styrer: Hege Fredagsvik

Stedfortreder: Ellinor Holm

Salgsstedets ansvarshavende ved kontrollen: 8 ANN BEIT G. INDERØY

Kontrollopplysninger:

Dato: 15/11/14

Klokkeslett: 1915

Salgsstedets åpningstid: 8-23

Kontrollform anonym: X

Kontrollens varighet: 20 MIN

Kommune: Frøya

Følgende ble observert/registrert i løpet av tilsynet:

- 01. Ble det observert drikking på salgsstedets område?
- 02. Satt mindreårige i kassen ved salg av alkoholholdig drikk?
- 03. Selges alkoholholdig drikk til åpenbart påvirkede personer?
- 04. Selges rusbrus, øl eller lettøl til mindreårige?
- 05. Ble alkoholholdig drikk annonsert til redusert pris?

Ja

☐

Nei

☒☐☒☐☒☐☒☐☒

- 06. Ble kommunens salgstid overholdt?
- 07. Har butikken alkoholfritt øl?
- 08. Er det skille mellom alkoholfri / alkoholholdig drikk?
- 09. Overholdes reklameloven for alkoholholdig drikke?
- 10. Er tobakksvare usynliggjort for kunder?
- 11. Har salgsstedet et tilfredsstillende IK-system?
- 12. Er styrer / stedfortreder til stede?
- 13. Er ansvarshavende enig i kontrollørs observasjoner?

Ja

☒

Nei

☐☒☐☒☐☒☐☒☐☒☐☐☒☒☐☐☐

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

1.blad:

Kommunens eksemplar

2.blad:

Bevillingshavers eksemplar

3.blad:

Nordfjeldske Kontroll AS' eksemplar

Kommentar:

Kontrollør IDNR: 220805

Kontrollør IDNR: 220806

Kontrollør legitimerte seg for: Anne Beit G. Inderøy

Rapport vedr. kommunal skjenkebevilling

Opplysninger om skjenkestedet:	Kontrollopplysninger:
Navn: <u>NOVA LISA</u>	Dato: <u>15/11/12</u>
Adresse: <u>7260 SISTRANDA</u>	Klokkeslett: <u>1920</u>
Styrer: <u>FARUK OGAY</u>	Kontrollens varighet: <u>20min</u>
Stedfortreder: <u>BRIT PETERSEN</u>	Gjester, lite/mye/fullt: <u>MYE</u>
Skjenkestedets ansvarshavende ved kontrollen: <u>FARUK OGAY</u>	Type skjenkested: <u>PIZZERIA</u>
Skjenkerett for: ☒ Øl ☒ Vin ☐ Brennevin	Skjenkestedets åpningstid: <u>13-22</u>
	Kommune: <u>FROXA</u>

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

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

1.blad:
Kommunens eksemplar

2.blad:
Bevillingshavers eksemplar

3.blad:
Nordfjeldske Kontroll AS' eksemplar

Kommentar:

.....

.....

.....

.....

.....

Kontrollør legitimerte seg for: [Signature]

Kontrollør IDNR: 220805

Kontrollør IDNR: 270806

Rapport vedr. kommunal skjenkebevilling

Opplysninger om skjenkestedet:	Kontrollopplysninger:
Navn: <u>TERNA PUB</u>	Dato: <u>17/11/14</u>
Adresse: <u>7280 SOLA</u>	Klokkeslett:
Styrer: <u>EDVIN PAULSEN</u>	Kontrollens varighet:
Stedfortreder: <u>WALTER PAULSEN</u>	Gjester; lite/mye/fullt:
Skjenkestedets ansvarshavende ved kontrollen: <u>EDVIN PAULSEN</u>	Type skjenkested:
Skjenkerett for: ☒ Øl ☒ Vin ☒ Brennevin	Skjenkestedets åpningstid:
	Kommune: <u>FRØYA</u>

Følgende ble observert/registrert i løpet av tilsynet:	Ja	Nei	
01. Finnes det personer åpenbart påvirket av rusmidler i lokalet?	☐	☐	1.blad: Kommunens eksemplar 2.blad: Bevillingshavers eksemplar 3.blad: Nordfjeldske Kontroll AS' eksemplar
02. Serveres alkoholholdig drikk av mindreårige?	☐	☐	
03. Foregår skjenking til mindreårige?	☐	☐	
04. Drikker mindreårige alkohol som blir servert til andre?	☐	☐	
05. Foregår skjenking til åpenbart berusede personer?	☐	☐	
06. Nytes medbrakt alkohol?	☐	☐	
07. Medbringes alkohol ut av godkjent skjenkeområde?	☐	☐	
08. Er brudd på tobakkskadeloven observert?	☐	☐	
	Ja	Nei	
09. Ble/blir åpenbart påvirkede personer bortvist før videre servering?	☐	☐	
10. Ble/blir skjenketidene overholdt?	☐	☐	
11. Kreves det legitimasjon ved tvil om alder?	☐	☐	
12. Ble/blir reklameforbudet for alkohol overholdt?	☐	☐	
13. Er alkoholfrie og lette alternativer tilgjengelige?	☐	☐	
14. Er alkoholfrie og lette alternativer oppført på skjenkekartet?	☐	☐	
15. Har skjenkestedet et tilfredsstillende IK-system?	☐	☐	
16. Er styrer / stedfortreder til stede?	☐	☐	
17. Er ansvarshavende enig i kontrollørs observasjoner?	☐	☐	
Rapporten anses med dette for mottatt, og bevillingshaver har rett til å uttale seg innen to uker iht. alkoholforskriften (08.06.05. nr 538) § 9-6. Tilbakemelding sendes kommunen.			

Kommentar: <u>STYREN OPPLYSER OM AT DET IKKE HAR VÆRT AKTIVITET PÅ SKJENKESTEDET SIDEN SEPTEMBER. BASERER SEG NÅ I HOVEDSAK OM SOMMERSESONGEN</u>
Kontrollør legitimerer seg for:
Kontrollørs IDNR: <u>220805</u>

Rapport vedr. kommunal skjenkebevilling

Opplysninger om skjenkestedet:		Kontrollopplysninger:	
Navn:	NYE BRYGGEN UTESTED	Dato:	15/11/14
Adresse:	7260 SISTRANDA	Klokkeslett:	
Styrer:		Kontrollens varighet:	
Stedfortreder:		Gjester; lite/mye/fullt:	
Skjenkestedets ansvarshavende ved kontrollen:		Type skjenkested:	
Skjenkerett for:	☐ Øl ☐ Vin ☐ Brennevin	Skjenkestedets åpningstid:	
		Kommune:	FRØYA

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

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

1.blad:
Kommunens eksemplar

2.blad:
Bevillingshavers eksemplar

3.blad:
Nordfjeldske Kontroll AS' eksemplar

Kommentar:	STENG
Kontrollør legitimerte seg for:	Kontrollør IDNR: 220805
	Kontrollør IDNR:

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Janne Andersen
Arkivsaksnr.: 14/1527

Arkiv:

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

MØTEPLAN 1. HALVÅR 2015 - HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING

Forslag til vedtak:

Frøya kommune vedtar flg. møteplan for hovedutvalg for forvaltning
1. halvår 2015

Utvalg	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni
HFF	22.01.	19.02.	19.03.	23.04.	21.05.	11.06 og 25.06.

Hovedutvalg for forvaltning holdes på Torsdager med møtestart kl. 09.00

*) Ved behandling av spesielle tema kan tidspunkt for møtestart bli justert.

*) Avvik fra Frøya Herredshus som møtested vil fremgå av innkalling og kunngjøres særskilt.

Vedlegg:

Ingen.

Saksopplysninger:

Det er vinterferie på skolene i uke 8. Påsken kommer i uke 14.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Janne Andersen
Arkivsaksnr.: 15/64

Arkiv:

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

ORIENTERING/SPØRRERUNDE

Forslag til vedtak: