

FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING		Saksliste
Møtested:	Møtedato:	Kl.
Kommunestyresalen	12.09.2019	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
136/19	19/2129	GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 29.08.19
137/19	17/2028	GNR 26 BNR 81 - KLAGE PÅ VASEL OM UMIDDELBAR GJENNOMFØRING AV TILTAK FOR STANS AV ULOVLIG AVLØPSFORHOLD
138/19	18/3421	DETALJREGULERINGSPLAN - UTTIAN NÆRINGSOMRÅDE
139/19	17/1406	KLAGEBEHANDLING - REGULERINGSPLAN RÅDHUSTOPPEN - GNR 21 BNR 378 - 385
140/19	18/407	SLUTTBEHANDLING - NESSET INDUSTRIOMRÅDE OG SMÅBÅTHAVN GNR 30 BNR 52.M.FL NESSET INDUSTRIOMRÅDE OG SMÅBÅTHAVN
141/19	19/1468	GNR 16 BNR 2 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA LNF OG PBL. § 1-8 FOR FRADELING OG OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG, KVERVA
142/19	18/3264	GNR 65 BNR 445 DISPENSASJON FRA PBL § 1-8 OG LNF-FORMÅL I KPA

- 143/19 19/1788
GNR 29 BNR 10 DISPENSASJON FRA KPA OG PBL - FLYTEBRYGGE NESSET
- 144/19 19/1672
GNR 14 BNR 74 - DISPENSASJON FRA KPA OG PBL. §1-8 FOR OMREGISTRERING AV NAUST
- 145/19 19/1673
GNR 14 BNR 75 - DISPENSASJON FRA KPA OG PBL. §1-8 FOR OMREGISTRERING AV NAUST
- 146/19 19/1753
GNR 28 BNR 138 - DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR OPPFØRING AV BOLIGER
- 147/19 19/1266
LOKAL FORURENSNINGSFORSKRIFT FOR SPREDT AVLØP I FRØYA KOMMUNE
- 148/19 19/1445
LOKAL FORSKRIFT OM SAKSBEHANDLING OG TILSYNSGEBYRER ETTER FORURENSINGSREGELVERKET
- 149/19 19/2130
ORIENTERING/SPØRRERUNDE

Sistranda, 09.09.19

Gunn Heidi Hallaren
Leder

Veronica Furuvik
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende sted:

www.froya.kommune.no

Melding til medlemmene:

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

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

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 12.09.2019	Arkivsaksnr: 19/2129	Sak nr: 136/19
Saksbehandler: Veronica Furuvik	Arkivkode: 033	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
136/19	Hovedutvalg for forvaltning	12.09.2019

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 29.08.19

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 29.08.19 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 29.08.19.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 12.09.2019	Arkivsaksnr: 17/2028	Sak nr: 137/19
Saksbehandler: Bjørnar Grytvik	Arkivkode: GNR 26/81	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
70/18	Hovedutvalg for forvaltning	04.05.2018
137/19	Hovedutvalg for forvaltning	12.09.2019

GNR 26 BNR 81 - KLAGE PÅ VASEL OM UMIDDELBAR GJENNOMFØRING AV TILTAK FOR STANS AV ULOVLIG AVLØPSFORHOLD

Forslag til vedtak:

- **Klage på varsel om gjennomføring av tiltak for stans av ulovlig avløpsforhold tas ikke til følge. Varsel av den 26.03.2019 opprettholdes.**

Vedlegg:

1. Varsel om umiddelbar gjennomføring av ulovlig avløpsforhold på Gnr 26 Bnr 81
2. Foreløpig svar på klage på vedtak angående avløpsforhold
3. Klage på vdtak angående avløpsforhold
4. Øvrig korrespondanse

Saksopplysninger:

Bakgrunn

I varsel av den 26.03.19 om umiddelbar gjennomføring av tiltak for stans av ulovlig avløpsforhold på eiendommen Gnr. 26 Bnr. 81, ble eier av eiendommen meddelt at kommunen med medhold i forurensningsloven §74, første og annet ledd og §76 første ledd, ville iverksette nødvendige tiltak for å rydde opp i det ulovlige avløpsforholdet for klagers regning. Den 16.03.19 mottok kommunen en klage innenfor oppgitt frist på 3 uker.

Klagen er etter kommunens vurdering ikke direkte rettet mot varslet men heller en oppramsing av forhold basert på en blanding av påstander, synsing, antagelser og beskyldninger. Mye av dette kan sies å være irrelevant i forhold til varslet. Vi har uansett valgt å behandle dette som en klage.

For å gi best mulig oversikt følger her først et resymè av hele saksgangen, før klagen behandles spesifikt:

Saksresymè

Befaring den 11.05.17:

Den 11.05.17 foretok kommunen befaring av avløpsanleggene for de 3 naboeiendommene Gnr. 26 Bnr. 35/81 og 85. Dette med bakgrunn i opplysninger om at det foregikk ulovlig utslipp av kloakk til grunnen fra disse eiendommene. Ved befaringen deltok kun eier av eiendommen Bnr. 35, som også er eier av grunnen hvor Bnr. 81 (klager) har sin slamavskiller etablert. Det meste av utslippsledningen går for øvrig over eiendommen til Gnr. 26 Bnr. 1.

Ved befaringen ble det konstantert at avløpet fra disse eiendommene hadde utløp til grunnen på Bnr. 35 som følge av at felles utslippsledning for eiendommene Bnr. 35 og 81 var frakoblet, noe som er svært uheldig med tanke på at det er høy grunnvannsstand i dette området og derav stor fare for forurensning av grunn og grunnvann. Det ble også registrert at Bnr 35 var i ferd med å etablere ny utslippsledning med bakgrunn i at eksisterende ledning ikke hadde god nok kvalitet. Eier av Bnr 35 opplyste at det oppstod en situasjon hvor hun hadde fått tilbakeslag av kloakk inn i sin kjeller og tilkalt rørlegger fant det nødvendig å kappe felles utslippsledning for å begrense tilbakeslaget. Dette ble en forsikringsak og takstmennene (2 forskjellige) mistenkte at tilbakeslaget skyldtes en uheldig kombinasjon av tett utslippsledning og stor vannføring i avløpsanlegget til nabo Bnr. 81 (klager) som følge av taknedløp/overvann fra dennes eiendom var tilkoblet avløpsledningen. På bakgrunn av dette ble felles utslippsledning gravd opp for å finne mulig feil og dermed ble kvaliteten på ledningen avdekt. Eier av Bnr 81 var tilstede ifm dette gravearbeidet.

Ved befaring ble det også konstantert at klagers slamavskiller stod meget skeivt slik at den ikke oppnådde forskriftsmessig rensesfunksjon.

Orienteringsbrev/varsel om pålegg av 31.07.17:

Med bakgrunn i at det ble funnet feil og mangler med avløpsanlegget hos alle tre naboeiendommene ble alle eiendommer etter befaringen tilskrevet i brev den 31.07.17. Kommunen orienterte om at utslippsledningen måtte ferdigstilles snarest. I tillegg til at klagers slamavskiller måtte rettes opp ble han også gitt beskjed om at det forelå mistanke om at både utslippsledning og drensledning fra naboeiendommen Bnr. 85 var tilkoblet klagers avløpsledning og at klager hadde et selvstendig ansvar for å avklare dette og eventuelt bringe dette forholdet til opphør. Bakgrunnen for denne mistanken var den store vannføringen i utslippsledningen og innholdet i avløpet. Mistanken kunne underbygges med at et situasjonskart, som forelå i forbindelse med en fradelingssak for naboeiendommen Bnr. 85, viste at utslippsledningen fra denne eiendommen var tilkoblet klagers avløpsledning slik at alt avløp fra denne eiendommen også ble tilført klagers slamavskiller. Klager ble også orientert om at han ikke hadde bygd sitt avløpsanlegg i ht tidligere utslippssøknad da denne viste at det skulle etableres en slamavskiller i kombinasjon med sandfilter og med utslipp i steinsatt grøft. Nå var altså klagers slamavskiller direkte tilknyttet felles utslippsledning uten at dette var omsøkt eller forelå noen dokumentasjon på tillatelse til dette fra grunneier. Han ble derfor bedt om å sende melding til kommunen med dokumentasjon på ny utslippsledning og nødvendige tillatelser.

I brevet ble klager også bedt om å komme med tilbakemelding/uttalelse innen tre uker hvis kommunens registreringer ikke var i samsvar med de faktiske forhold eller hvis han hadde supplerende opplysninger eller andre merknader.

I brevet ble også alle tre eiendommer orientert om at kommunen gjennom sitt pågående arbeide med en saneringsplan for avløp i spredt bebyggelse, hadde vurdert resipienten hvor deres anlegg hadde sitt utløp gjennom felles utslippsledning, til å være svært sårbar. Med dette bakteppet ville kommunen vurdere å pålegge alle de tre eiendommene å etablere nye avløpsanlegg med bedre rensegrad enn de eksisterende anleggene hadde. Det ble også beskrevet hvilke løsninger som kunne tilfredsstillte de krav som da ville bli stilt.

Det ble i orienteringsbrevet også opplyst om at eier av Bnr 35 etter befaringen hadde tatt kontakt med kommunen for å avklare mulighetene for å etablere et felles avløpsrenseanlegg for alle tre naboeiendommer pluss en ubebygde tomt i området. Alle eiendommer ble i brevet anbefalt å ta kontakt med grunneier for å innhente nærmere opplysninger om dette og avklare et mulig samarbeide.

Påleggsbrev av den 04.05.18:

Den 04.05.18 ble klager og klagers naboeiendommer tilsendt brev med pålegg om stans av ulovlig avløpsutslipp. Det var på dette tidspunkt ikke kommet noen tilbakemelding fra klager etter utsendelse av orienteringsbrevet av den 31.07.17. Etter at pålegget ble sendt lyktes det kommunen etter gjentatte forsøk å oppnå telefonisk kontakt med klager. Det ble da forsøkt å gi ham en nærmere orientering om saken. Samtalen ble kort da klager raskt gjorde det klart at han ikke var interessert i dialog og at han anså dette som eier av Bnr 35 sitt ansvar.

Den 28.05.18 mottok kommunen et brev (datert 23.05.18) fra klager hvor han ga en kort redegjørelse for sitt syn på årsaken til hvorfor hans utløp ikke fremstår forskriftsmessig og hvor han gir Bnr 35 all skyld for den oppståtte situasjonen. Han innbød i det hele tatt ikke til noen dialog i forhold til løsning for sitt eget anlegg og de forhold han er bedt av kommunen å besvare/dokumentere.

Svarbrev av den 13.06.18:

Den 13.06.18 sendte kommunen svarbrev til klager hvor han ble orientert om at kommunen anså hans brev som et innspill og ikke en klage. Det ble også gjort klart at kommunen ikke kunne ta stilling til årsak til forurensningen og at det uansett er forurenser som er ansvarlig for å rydde opp i forholdet samt at årsak og ansvarsforhold ikke var kommunens sak men at dette måtte han avklare privatrettslig.

Kommunen mottok ingen svar eller tilbakemelding på dette svarbrevet.

Varsel om tvangsmulgt av den 12.09.18:

Etter at det ble konstantert at klager fortsatt ikke hadde omsøkt tiltak for å etablere godkjent avløpsanlegg og det fortsatt ikke var kommet noen innspill fra klager, ble det den 12.09.18 sendt varsel om tvangsmulgt i ht forvaltningsloven §16. Klagefrist ble satt til 3 uker.

Pålegg om tvangsmulgt av den 03.10.18:

Med utgangspunkt i at klagefristen på varslet om tvangsmulgt var utgått uten noen form for tilbakemelding, sendte kommunen pålegg om tvangsmulgt den 03.10.18. Dette med hjemmel i forurensningsloven §73. Tvangsmulgten ble satt til et engangsbeløp på kr. 20.000,-.

Innkalling til dialogmøte pr. brev den 29.01.19:

Etter å ha konstantert at tvangsmulgten var betalt av klager til Statens innkrevingsentral den 11.01.19 sendte kommunen den 29.01.19 et brev til klager med innbydelse til dialogmøte. Dette resulterte ikke i noen reaksjon fra klager.

Varsel om umiddelbar gjennomføring av ulovlg avløpsforhold av den 26.03.2019

Den 26.03.19 sendte kommunen et varsel til klager om at kommunen vurderte å etablere et forskriftsmessig avløpsanlegg for hans eiendom for hans regning. Dette med medhold i forurensningsloven § 74, første og annet ledd og forurensningsloven § 76 første ledd. Bakgrunnen til dette var at kommunen anså at klager ikke hadde vilje til eller til hensikt å etterkomme kommunens pålegg om å bringe det ulovlige utslippet til opphør. På dette tidspunktet var etablering av avløpsanlegg og felles utslippsledning for de øvrige tre eiendommer allerede omsøkt, etablert og i satt i drift.

Klage av den 16.04.19:

Den 16.04.19 mottok kommunen en formell klage fra eiendommen Bnr. 81 som etter kommunens syn ikke berører det sentrale forhold om å bringe forurensningen til opphør men som derimot er svært fokusert på ting han hadde «hørt», syensing og antagelser samt forholdet til eier av Bnr 35 og hennes posisjon som ansatt i Frøya kommune. Slike påstander og kommentarer kan ikke kommunen gi noen konkrete besvarelser på. Klagebrevet har en karakter som etter kommunens vurdering godt kunne ha medført avvisning men av hensynet til klager vil kommunen allikevel behandle dette som en formell klage. Med dette bakteppet vil kommunen nedenfor gjennom 6 punkter forsøke å gi et tilsvarende svar på det som oppfattes som hovedinnholdet i klagebrevet.

Tilsvarende svar på klagen:

1. Årsak til forurensning

Kommunen tar ikke stilling til årsak til at avløpsanlegget fra eiendommen Gnr. 26 Bnr. 81 ikke er i forskriftsmessig stand. Hva som har skjedd i naboens (Bnr. 35) kjeller er en sak mellom klager og naboen. Dette kan ikke kommunen ta stilling til. Vi vet heller ikke hva som er skjedd mellom naboen og forsikringsselskapet. Slik problemstillingen blir beskrevet må årsak og ansvarsforhold avklares privatrettslig mellom de involverte parter. Kommunen er dog ikke noen part i en slik sak.

Frøya kommune som forurensningsmyndighet tar altså ikke stilling til årsaken til at forurensningssituasjonen har oppstått. Det er uansett forurenser som har ansvaret for å rydde opp i forholdet i henhold til forurensningsloven § 7.

2. Kommunens befarings- Enkeltvedtak om ulovlig avløpsforhold

I kommunale arkiver finnes dokumentasjon på at klagers eiendom er gitt utslippstillatelse den 26.10.1984 (Sak nr. 205/84). Utslippstillatelsen er gitt i henhold til forurensnings-forskriften § 12 under forutsetning om bruk av 4 m³ slamavskiller og kombinasjon av sandfiltergrøft og utslipp i steinsatt grøft. I henhold forurensningsforskriften kapittel 12, er eier av anlegget ansvarlig for at det driftes og vedlikeholdes slik at alle krav følges. Kommunen er forurensningsmyndighet og fører tilsyn med at bestemmelsene og vedtak fattet i medhold av forurensningsforskriften kapittel 12 følges. Etter dette kapitlet har forurensningsmyndigheten rett til og plikter å utføre tilsyn med avløpsanleggene. Tilsynet vil være risikobasert og vil minst omfatte kontroll av anleggenes ytelse.

Ved tilsyn/kontroll den 11.05.17 ble det registrert at klagers slamavskiller har utløp til felles utslippsledning til sjø i fellesskap med naboeiendommen Bnr. 35 og 85. Som nevnt i forhåndsvarsløst datert 31.07.2017 og i pålegget datert 04.05.2018 er avløpet på klagers eiendom tilknyttet en 4 m³ slamavskiller som står svært skeivt. En forutsetning for at en slamavskiller skal fungere forskriftsmessig er at den er montert i vater. Under befaringen oppdaget kommunen at utslippsledningen som slamavskilleren er tilknyttet var frakoblet og at utslippet fra slamavskilleren derfor gikk rett i grunnen. Kommunen fant også at utslippsledningen ikke er godkjent som avløpsledning og at en del av ledningen i praksis var et drenerør. Løsningen er ikke godkjent for bruk sammen med ordinær slamavskiller da ledningen vil medvirke til ulovlig utslipp av avløpsvann og dermed forurense grunnen og grunnvannet i området. Kommunen vurderer dermed at klagers avløpsanlegg er i en meget dårlig tilstand og tilfredsstillende ikke dagen krav til utslipp.

I fht. foran nevnte problemstillinger har kommunen pålagt klager å stanse det ulovlige avløpsforholdet fra klagers eiendom Gnr. 26 Bnr. 81 via brev datert 04.05.18 i samsvar med forvaltningsloven § 2 og forurensningsloven § 7. Forvaltningsloven § 2 gir hjemmel til kommunen å fatte enkeltvedtak. Et enkeltvedtak er en avgjørelse tatt av det offentlige. Vedtaket retter seg mot en bestemt krets av personer eller virksomheter. Dette skiller enkeltvedtak fra forskrifter, som retter seg mot en ubestemt krets av personer eller virksomheter, og som derfor gjelder for alle. Kommunen tar ikke hensyn til privatrettslige forhold i enkeltvedtak.

I henhold til forurensningsloven § 7 (plikt til å unngå forurensning) første ledd må ingen ha, gjøre eller sette i verk noe som kan medføre fare for forurensning uten at det er gitt tillatelse til dette. I medhold av forurensningsloven § 7 fjerde ledd jf annet ledd kan kommunen pålegge den ansvarlige for forurensning som er i strid med loven, om å sørge for tiltak for å stanse, fjerne eller begrense virkningen av den.

Når kommunen som forurensningsmyndighet ser at forurenser(e) ikke viser vilje til å rydde opp må kommunen bruke de midler den har til rådighet for å bringe forurensningen til opphør gjennom aksjonering i fht etablering av nytt godkjent avløpsanlegg for eiers regning i samsvar med forurensningsloven § 74 og § 76.

3. Forholdet til andre eiendommer på Frøya og pålegg om opprydding

Bortsett fra arbeidet med en saneringsplan for spredt avløp som vil berøre hele Frøya, jobber kommunen kontinuerlig med oppfølging av enkeltstående ulovlighetssaker. Kommunen har begynt å rydde opp i avløpsanlegg som medfører akutt forurensning, ulovlig bygde anlegg og anlegg som har dårlig tilstand. Det er derfor ikke slik at dette nødvendigvis er et enkelttilfelle

og at klager er alene om å få slike pålegg. Det er derfor urimelig av klager å beskylde eier av Bnr 35 for å benytte sin arbeidsplass til å fremme sine egne interesser i denne saken. Hun har tvert i mot samarbeidet med kommunen for å finne en god løsning for alle involverte eiendommer og har sammen med de øvrige naboeiendommene etablert et avløpsrenseanlegg som tilfredsstillende forurensningsforskriftens krav til rensing i dette området.

4. Forslag til felles renseanlegg

Klager beskriver at kommunen har anbefalt å etablere et felles renseanlegg med en 12 m³ slamavskiller for klagers eiendom og de 3 naboeiendommer. Dette er til dels riktig men var kun et tidlig forslag fra kommunen sin side om at berørte eiendommer kunne samarbeide for å få etablert et felles anlegg. Bakgrunnen til forslaget var at en slik løsning normalt vil gi lavere kostnader for alle, både mht investerings- og driftskostnader, i stedet for at eiendommene etablerer hvert sitt anlegg. Dette er også ønskelig sett fra et forurensningsperspektiv og bidrar også til å redusere kommunens saksgang i slike saker.

5. Saken har pågått over lang tid

Klager har rett i at saken har pågått over lang tid og at han har betalt en tvangsmulkt med et engangsbeløp på kr. 20.000. Gjennom hele prosessen frem til i dag har saken vært godt opplyst for klager med alle konsekvenser manglende etterfølging av pålegg ville medføre. Kommunens vurdering er at klager er ansvarlig for situasjonen og har derfor sendt mange brev, varsler og møteinnkallinger for å diskutere fremdrift for å stanse det ulovlige avløpsutslippet. Vi har ikke mottatt noen tilbakemelding fra klager på dette eller registrert seriøs innsats på at det ulovlige utslippet er blitt rettet.

I dette tilfellet har forurensningen nå foregått i ca. 3 år. Da saken ble kjent for kommunen hadde forurensningen allerede foregått i ca. 9 mnd. uten at anleggseierne har ordnet opp i forholdet.

6. Beskyldninger mot kommunalt ansatt

Dette punktet er av en meget alvorlig karakter og som klager selvsagt har rett til å ha sine meninger om men som det ikke kan tas hensyn til i saksvurderingen. Det er en kjensgjerning at eier av Bnr 35 er ansatt i kommunen og at hun også har fått pålegg om oppgradering av sitt private avløpsanlegg. I tillegg er hun medeier av utslippsledningen som klager mener å ha vært tilkoblet og senere etter hans mening urettmessig frakoblet. Eier av Bnr 35 var på det tidspunkt saken startet ansatt i Frøya kommune i samme etat som hadde forvaltningsansvaret for spredt avløp (forurensningsmyndighet), dog i en annen avdeling. Den 1. januar 2019 ble hun ansatt som virksomhetsleder for Forvaltning hvor også forvaltningsansvaret for spredt avløp inngår, og er derfor inhabil i behandlingen av denne saken. På bakgrunn av disse forhold har kommunens saksbehandlere vært svært bevisst dette habilitetsforholdet og har derfor ikke involvert henne i de vurderinger, beslutninger og vedtak som er foretatt.

Vurdering:

Kommunen som forurensningsmyndighet har fulgt de gjeldende forskrifter og prosedyrer i forhold til pålegg om opprydding i forurensningssaker fra avløp. I dette tilfellet har saken pågått over lang tid uten at klager har vist seriøs vilje til å rydde opp i forholdet eller til å ha dialog med kommunen. Saken kunne med litt innsats fra klager ha vært løst på et langt tidligere tidspunkt. Skal kommunen kunne lastes for noe så er det at det i noen tilfeller har gått noe lang tid etter fastsatte frister før kommunen har tatt neste skritt i saken. Dette kan imidlertid anses å ha kommet klager til gode.

Forholdet bør også ses i lys av at øvrige naboer allerede gjennom god dialog med kommunen har etablert godkjente avløpsanlegg med felles utslippsløsning.

Ved behandling av tilsvarende saker bør det vektlegges sterkt om klager har vist vilje til løsning. Frøya kommune står foran iverksettelsen av en saneringsplan for avløp i spredt bebyggelse som medfører stor sannsynlighet for at lignende saker vil oppstå. Gis klager medhold i denne saken vil dette kunne danne presedens og sannsynligvis gi kommunen vanskeligheter med å gjennomføre saneringsplanen etter intensjonen.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold i klagen. Varslet om umiddelbar gjennomføring av tiltak for stans av ulovlig avløpsforhold opprettholdes.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 12.09.2019	Arkivsaksnr: 18/3421	Sak nr: 138/19
Saksbehandler: Tina Eltervåg	Arkivkode: PLAN 5014201813	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
104/19	Hovedutvalg for forvaltning	19.06.2019
135/19	Hovedutvalg for forvaltning	29.08.2019
95/19	Kommunestyret	29.08.2019
138/19	Hovedutvalg for forvaltning	12.09.2019

DETALJREGULERINGSPLAN - UTTIAN NÆRINGSOMRÅDE

Forslag til vedtak:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Uttian næringsområde (plan-ID: 5014201813) som vist på plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 28.08.2019.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 29.08.2019 sak 95/19

Vedtak:

Saken utsettes p.g.a. manglende sakspapirer.

Enstemmig

Kommunestyrets behandling i møte 29.08.19:

Følgende forslag til vedtak ble fremmet av Ap/Sv:

Saken utsettes pga manglende sakspapirer.

Enstemmig.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 29.08.2019 sak 135/19

Vedtak:

Saken ble ikke behandlet grunnet at sakspapirer ble utsendt i for kort tid i forkant av møtet.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 19.06.2019 sak 104/19

Vedtak:

1. Hovedutvalg for forvaltning fremmer saken og legger detaljreguleringsplan for Uttian næringsområde (5014201813) med planbestemmelse, plankart og planbeskrivelse datert 07.06.19 ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Rådmannen skal før sluttbehandling i Hovedutvalg for forvaltning sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

Vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

Hovedutvalg for forvaltnings behandling i møte 19.06.19:

1. Hovedutvalg for forvaltning fremmer saken og legger detaljreguleringsplan for Uttian næringsområde (5014201813) med planbestemmelse, plankart og planbeskrivelse datert 07.06.19 ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Rådmannen skal før sluttbehandling i Hovedutvalg for forvaltning sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

Vedtatt med 4 mot 3 stemmer avgitt av Frp, V og H med dobbeltstemme fra leder.

Vedlegg:

1. Plankart, 28.08.2019
2. Planbestemmelser, 28.08.2019
3. Planbeskrivelse, 28.08.2019
4. ROS-analyse, 07.06.2019
5. Støyutredning, 11.04.2019
6. Illustrasjonsplan
7. Konsekvensutredning naturmangfold, 27.07.2019
8. Rapport landskapsbilde, 04.06.2019
9. Innkomne merknader ved høring og offentlig ettersyn
10. Merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn
11. Svar på punkter til Fylkesmannen i Trøndelag
12. Frafall innsigelse

Saksopplysninger

Planforslaget

Rambøll har på vegne av Frøya kommune utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Uttian næringsområde på eiendommene 26/1, 26/14, 26/31, 1451/1 og 1451/2 og Ellingsholmene. Planområdet omfatter deler av Uttiveien for å etablere avkjørsel til industriområdet.

Hensikt med reguleringen

Hensikten med planarbeidet er å regulere foreslått område til industri for å legge til rette for økt næringsaktivitet i Frøya kommune. Dette er i tråd med kommunens prioriterte målsetting om å gi de maritimt rettede næringene forbedrete utviklingsmuligheter (Kommuneplanens samfunnsdel 2008-2017).

Planforslaget innebærer en opparbeiding av ca. 15 daa til industriareal. Området bygges ut ved å fylle ut ca. 28500 m² i sjøen med steinmasser fra fjellsprenging tilkjørt fra nærliggende områder.

Forhold til overordnede planer

Kommuneplanens arealdel (1620200803) er gjeldende for området. Området er her avsatt til LNF, dvs. at planforslaget ikke er i samsvar med overordnet plan. Frøya kommune er inne i prosessen med rullering av kommuneplanens arealdel, hvor området er foreslått avsatt til næring.

Innenfor området avsatt til forretning/kontor/industri i planforslaget tillates det oppført bygg med inntil 14 meters mønehøyde. Dette bryter med kommuneplanens arealdel som tillater en mønehøyde på 12 meter for områder avsatt til næringsformål. Foreløpige skisser til Skarsvåg boats har en høyde på 13,2 meter. Grunnen til at planforslaget har en maks tillatt høyde på 14 meter, er for at Skarsvåg boats skal ha inn 2 stk 64 tons traverskraner med løftehøyde på 9 m. Over dette kommer da gitterdragere og tak.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalg for forvaltning den 19.06.2019 sak 104/19. Hovedutvalg for forvaltning vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Det er regulert inn gang- og sykkelveg og adkomstvegen er justert etter merknader fra Statens vegvesen for å sikre et fremtidig trafiksikkert tilbud til myke trafikanter langs planområdet
- Konkeskvensutredningen (KU) for naturmangfold er revidert til kun å gjelde aktuell planavgrensning og det er foretatt en ny befarings/kartlegging av området.

Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 25.06.2019 til 20.06.2019. I samme periode ble forslaget sendt til regionale myndigheter, berørte grunneiere, m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 21 uttalelser. Hovedtrekkene i merknadene er referert i eget vedlegg.

Innsigelser

Fylkesmannen i Trøndelag fremmet innsigelse til reguleringsplanen inntil det foreligger tilstrekkelig kunnskap til å kunne vurdere konsekvensene av de foreslåtte tiltakene. Dette ble begrunnet med bakgrunn i hensynet til verdiene i 100-metersbeltet langs sjøen og et mangelfullt kunnskapsgrunnlag med hensyn på naturmangfold. Innsigelsen er på bakgrunn av KU naturmangfold datert 15.01.2019. Etter merknader fra fylkesmannen er konsekvenstrudredningen for naturmangfold revidert og det er foretatt supplerende kartlegging av området 27.06.2019.

Etter kontakt med fylkesmannen ønsker de tilbakemelding på følgende punkter før innsigelsen kan trekkes:

- 1) Reguleringsplanen åpner for etablering av næringsvirksomhet på et nytt område, et område som ikke er avklart i overordnet plan. Vi ber om en vurdering av alternativ lokalisering og en begrunnelse på hvorfor det er riktig å åpne for nye inngrep i strandsonen for denne virksomheten
- 2) Vi kan ikke se at det er gitt en mer detaljert beskrivelse av omfanget av utfylling eller en vurdering av konsekvensene ved utfylling. Det bør gis en mer konkret beskrivelse av utfyllingsarealet (areal og volum), og hvordan en slik utfylling vil påvirke de registrerte naturtypene i sjø. Hele planarealet er ca 35,6 daa. Hvor stort areal er det behov for å fylla ut, og hvilke undersøkelser skal gjøres i utfyllingsområdet?
- 3) Punkt 4.4.fugl i den «nye» KU-en sier noe kort om fugl. Vurderingen baserer seg kun på informasjon Artskart. Mest sannsynlig er det aldri noen gang gjort en kartlegging av fugl i planområdet. Dette må utdypes noe, det bør gis en faglig vurdering av om planområdet kan ha noen verdi for fugl, eventuelt om deler av området bør unntas for inngrep
- 4) Naturmangfold land: I kapittel 4.2. i den «nye» KU-en er det nevnt at det er forekomster av myr i området. I tillegg nevnes arter som er typiske for kystlynghei, røsslyng, krekling, blokkbær m.fl. Det må gis en nærmere vurdering av naturtypene i planområdet. Det bør beskrives forekomst av myr og eventuelt kystlynghei, gjerne ved å tegne de inn på ei kartskisse. Mest sannsynlig er det kun marginale forekomster av vegetasjon på bergene her, men det må gå klart fram av vurderingene

Lovhjemler

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

Vurdering:

Innkommne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Innsigelser

Etter kontakt med fylkesmannen er det kommet til enighet at innsigelsen kan trekkes dersom punktene over blir svart ut på en tilfredstillende måte. Det gjøres oppmerksom på at planen ikke er rettsvirkende før innsigelsen er trukket. Det er per 30.08.2019 sendt brev (vedlagt) til Fylkesmannen i Trøndelag med svar på de fire punktene. I e-post av 05.09.2019 (vedlagt) har Fylkesmannen besluttet å frafalle innsigelsen med det grunnlaget som nå foreligger. Fylkesmannen vil formalisere svaret om kort tid.

Samlet vurdering:

Kommunen står overfor flere utfordringer i dette området. Det foreligger interessemotsetning mellom hensyn til blant annet naturmangfold, landskapsbilde og trafikk og ønsket om å tilrettelegge for næringsvirksomhet. Planforslaget bidrar til en økt næringsutvikling i kommunen som er i tråd med kommunens prioritert målsetning om å gi de maritimt rettede næringene forbedrete utviklingsmuligheter. Dette er lagt til grunn for sluttbehandling og vedtak i saken.

Planforslaget gir en negativ virkning på landskapsbildet som er søkt løst ved å gi bygningsmassen en nøytral fargesetting av bygningene.

Av viktige naturtyper er det registret skjellsandforekomster med verdien A – svært viktig. I tillegg er det registret et gyteområde for torsk som grenser inn til planområdet. Skjellsandforekomstene på Frøya er svært store og blir bare marginalt berørt av planforslaget. Det er også vurdert at gytefeltet trolig ikke vil bli berørt i stor grad av planforslaget. Artskart viser registreringer av teist (VU) og krykkje (EN) i nærheten av planområdet. Ingen av disse bruker slike områder som hekkeområde, og begge observasjonene er utenfor hekkesesongen. Disse artene bruker heller ikke strender til næringssøk, og registreringene er mest sannsynlig tilfeldige observasjoner. Under feltarbeid ble det ikke funnet ytterligere naturtyper av verdi. Det ble i konsekvensutredningen for naturmangfold konkludert med at planforslaget vil gi en samlet konsekvens på naturverdier tilsvarende 1 minus (-), noe miljøskade for delområdet.

Angående trafikksikkerhet er det kommet frem til at planforslaget ikke vil generere store mengder trafikk med de næringsaktørene som er planlagt på området. Det er også i planforslaget satt av areal for et fremtidig trafikksikkert tilbud for myke trafikanter. Det er også lagt inn vegbelysning av riksveien fra østsiden av bru over Dørviksvaet til 55 meter forbi næringsarealet. På deler av strekningen langs næringsarealet er det tenkt dobbeltsidig vegbelysning av både riksvei og ny foreslått vei inn til næringsarealet.

Det er av rådmannens oppfatning at planforslaget ivaretar nødvendige hensyn til trafikk, naturmangfold og næringsutvikling.

Konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget detaljregulering for Uttian næringsområde, planid 5014201813 vedtas.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 12.09.2019	Arkivsaksnr: 17/1406	Sak nr: 139/19
Saksbehandler: Tina Eltervåg	Arkivkode: PLAN 1620201703	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
20/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019
96/19	Hovedutvalg for forvaltning	13.06.2019
78/19	Kommunestyret	20.06.2019
139/19	Hovedutvalg for forvaltning	12.09.2019

KLAGEBEHANDLING - REGULERINGSPLAN RÅDHUSTOPPEN - GNR 21 BNR 378 - 385

Forslag til vedtak:

1. Klagene tas ikke til følge.
2. Vedtak av Frøya kommune ved kommunestyret av 20.06.2019 stadfestes.
3. Klagene oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 20.06.2019 sak 78/19

Vedtak:

1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Rådhusstoppen (planid: 1620201703) som vist på planbestemmelser og plankart datert 05.06.19 og planbeskrivelse datert 08.11.18.
2. Deler av detaljreguleringsplan for Sistranda, sentrum sør (1620200705), vedtatt 25.09.07, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Enstemmig.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 13.06.2019 sak 96/19

Vedtak:

1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Rådhusstoppen (planid: 1620201703) som vist på planbestemmelser og plankart datert 05.06.19 og planbeskrivelse datert 08.11.18.

2. Deler av detaljreguleringsplan for Sistranda, sentrum sør (1620200705), vedtatt 25.09.07, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Enstemmig.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 14.02.2019 sak 20/19

Vedtak:

1. Hovedutvalget for forvaltning fremmer saken og legger detaljreguleringsplan for Rådhusstoppen (1620201703) med planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert 08.11.18 ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Rådmannen skal før sluttbehandling i kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljregulering for Sistranda, sentrum sør (1620200705), vedtatt 25.09.07, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Rådhusstoppen (1620201703).
4. Følgende skal avklares før sluttbehandling:
 - a) Plankart skal detaljeres i større grad for å vise hvor bygningskropper skal oppføres, i henhold til skisser.
 - b) Avkjørsel ut mot Sørveien må utbedres for å sikre trafikksikkerhet og gi et oversiktlig trafikkbilde for utrykningskjøretøy, kjørende og myke trafikanter til Kysthaven. Det må utføres konkrete utbedringstiltak eller vurderes om all trafikk til parkeringskjeller skal gå gjennom Rådhusgata.

Enstemmig.

Vedlegg:

1. Klage fra Ansgar Antonsen, 18.07.2019
2. Klage fra Hans Rabben, 15.07.2019
3. Klage fra Skagan AS, 04.07.2019
4. Melding om vedtak, 24.06.2019
5. Høringsinnspill fra klager, 20.02.2019
6. Planbeskrivelse
7. Plankart
8. Planbestemmelser
9. Saksfremlegg, sak 78/19, Kommunestyret

Saksopplysninger:

Forslag til detaljregulering for Rådhusstoppen er mottatt fra ON arkitekter og ingeniører AS, på vegne av Utvær AS. Planforslaget berører eiendommene: 21/378, 21/49, 21/234 og 21/292.

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for bygging av et kombinert bolig- og forretningsbygg på tomten bak Stjernesenteret. Med tanke på tomtens sentrale beliggenhet er det ønske om å få til en høy utnyttelse, utnyttelse av eksisterende infrastruktur og en klimavennlig utbygging som genererer lite transport.

Det nye bygget er planlagt med parkering og næringslokaler i sokkel, mens det over sokkeletasjen er planlagt to adskilte boligblokker, begge i 4 etasjer. Øverste etasje vil være inntrukket. Mellom og rundt blokkene er det satt av store arealer til lek og uteopphold. I tillegg skal noe areal brukes til gjesteparkering, sykkelparkering, renovasjonsanlegg mm.

Kommunestyret vedtok i møte 20.06.2019, sak 78/19, og egengodkjenne detaljregulering for Rådhusstoppen, planid: 1620201703. Etter kunngjøring av planvedtaket er det kommet inn 3 klager på vedtaket, fremsatt av Ansgar Antonsen (eier av 21/108), Hans Rabben (eier av 21/99) og Skagan AS v/Rune Midtsian (eier av 21/35, 21/245, 21/257, 21/261).

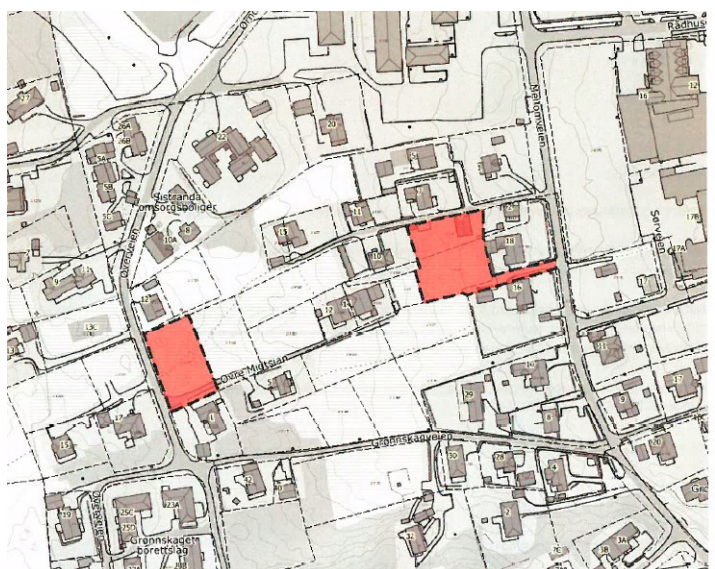
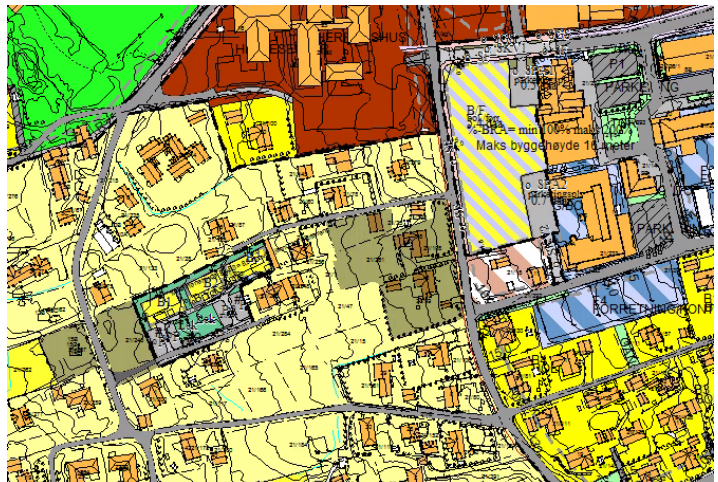
Klagene:

Klagene er mottatt innenfor klagefristen (16.07.2019). Klagene er framsatt rettidig og klager har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Da alle klagerne ligger tett inntil planområdet (figur 1), og innholdet i klagen går på det samme, utsikt og trafikale forhold, vil de bli behandlet i samme sak.

Hans Rabben anfører at utsikten fra hans bolig til sjøen vil bli borte og at han vil kreve erstatning for verditapet som følge av prosjektet. Han peker også på de trafikale forholdene i området og mener at reguleringsplanen vil påføre Sistranda Midtre uholdbare trafikale problemer og at planforslaget ikke tar høyde for øvrige planlagte utbygginger på Sistranda Midtre. Han sikter her til oppstart av reguleringsplan Midtsian, gnr 21 bnr 245 mfl. (figur 2). Adkomst til delområde mot vest er planlagt via Øverveien og Øvre Midtsian, mens adkomst for delområdet mot øst planlegges via Mellomveien. Klager mener at dette legger ytterligere press på Mellomveien. Han konkluderer med at vedtaket må oppheves og prosjektet må justeres i tråd med overnevnte, og sees i sammenheng med fortetting av Sistranda Midtre.

Ansgar Antonsen mener også at han



mister utsikten sin mot sjø. Han mener også at Rådhusstoppen med sine 40 boenheter og oppstart av regulering på Øvre Midtsian vil gi uholdbare trafikale tilstander, særlig på Mellomveien.

Skagan AS viser til innspill han kom med da planen var på høring og ønsker å opprettholde sine standpunkter og innsigelser. Han kommer dermed ikke med noen nye momenter i saken, og alle hans innspill er svart ut i merknadsbehandlingen og kan finnes i saksfremlegget for sluttbehandlingen, sak 78/19 i møte 20.06.2019 i Kommunestyret.

Rettslig utgangspunkt:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf. § 1-9, kan kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan påklages. Fylkesmannen er rette klageinstans for planvedtak (delegert myndighet fra Miljøverndepartementet). Klage på reguleringsvedtaket skal etter kommunenes delegeringsvedtak forelegges kommunens utvalg for plansaker, som i Frøya kommune er Hovedutvalg for forvaltning. Hvis utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, legges saken frem til kommunestyret med forslag til endring av vedtaket. Hvis utvalget ikke finner grunn til å ta klagen til følge oversendes saken til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Plan- og bygningslovens utgangspunkt er at det nærmere innhold av reguleringsplaner innenfor lovens ramme er lagt til kommunestyrets frie skjønnsmessige vurdering. Ingen kan sies å ha krav på at et område skal reguleres eller ikke reguleres til et bestemt formål. Her som ellers må imidlertid vurderingene være saklige og i samsvar med reguleringslovgivningens formål. I tillegg må vurderingene bygge på en forsvarlig saksbehandling og et riktig faktisk grunnlag.

Rådmannens vurdering:

Klagene anfører at reguleringsplanen vil skape problemer for trafikken i området og vil vesentlig forringe utsikten mot sjø.

Trafikk

Rådhusstoppen er planlagt med 4 adkomster til planområdet, noe som gjør at den totale trafikkbelastningen fordeles. Hovedatkomsten blir nordfra via Rådhusgata og bruk av eksisterende avkjørsel til parkeringsplass. Fra parkeringsplassen blir det innkjøring til parkering i sokkeletasje. Adkomsten til den sørlige delen av sokkeletasjen som skal benyttes til parkering for leilighetene skal gå via Sørveien. Gjesteparkeringen til de to bygningene har innkjøring fra Mellomveien, hvor det foreløpig er lagt opp til 11 parkeringsplasser til hver av de to innkjørslene. Rådmannen vurderer at trafikkbelastningen på de omkringliggende veiene blir minimal med denne løsningen, hvor Mellomveien vil få den minste belastningen.



Foreløpig situasjonplan for Rådhusstoppen. Viser innkjøring til planområdet fra Mellomveien, Sørveien og Rådhusgata.

Antonsen sin klage anfører at alle boenhetene til Rådhusstoppen skal ha adkomst via Mellomveien, dette er feil, da det bare er adkomst til gjesteparkeringen som vil være fra Mellomveien.

Oppstart av reguleringsplanen for Øvre Midtsian vil ikke generere en vesentlig større mengde trafikk og vil derfor ikke bidra til en forverret trafikksituasjon på Mellomveien. Det er også bare deler av reguleringsplanen som vil ha adkomst fra Mellomveien. Rådmannen er derfor ikke enig i at reguleringsplanen gir store trafikale problemer på Mellomveien.

Reguleringsplanen for Øvre Midtsian er i oppstartsfasen, og det er derfor urimelig at en reguleringsplan i oppstartsfasen brukes imot planer som allerede er vedtatt. Trafikale forhold skal også beskrives og utredes i reguleringsprosessen for ny plan. Dette er også forhold som vil bli utredet i områdeplanen for Sistranda sentrum som er i oppstartsfasen.

Utsikt

Det har lenge vært åpnet opp for bebyggelse i dette området, og i ny kommunedelplan for Sistranda (plan-ID 1620201508), er det også åpnet opp for en større byggehøyde med opptil 16 meter for sentrumsformål. Dette vil si at Rådhusstoppen er i samsvar med overordnet plan når det gjelder høyde. En viktig del av arealplanleggingen er å legge til rette for fortetting, særlig i sentrum, noe som reguleringsplanen ivaretar. En må derfor regne med at utsikt kan endres når en bor tett på sentrum.

Samlet vurdering

Basert på det overnevnte, anbefaler Rådmannen at klagen ikke tas til følge. Det anbefales at klagerne kommer med innspill til ny reguleringsplan på Øvre Midtsian og områdeplan for Sistranda sentrum angående trafikforholdene.

Klagen fra Skagan AS bringer ingen nye momenter i saken. Rådmannen opprettholder derfor sine vurderinger slik de fremgår av saksfremlegget til Kommunestyret sak 78/19 ved sluttbehandling. Rådmannen anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Konklusjon:

Rådmannen tilrår at klagene ikke tas til følge. Klagene gir ikke grunnlag for å endre kommunestyrets vedtak om å godkjenne reguleringsplanen for Rådhusstoppen (planid: 1620201703)

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 12.09.2019	Arkivsaksnr: 18/407	Sak nr: 140/19
Saksbehandler: Tina Eltervåg	Arkivkode: PLAN 5014201802	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
105/19	Hovedutvalg for forvaltning	19.06.2019
140/19	Hovedutvalg for forvaltning	12.09.2019

SLUTTBEHANDLING - NESSET INDUSTRIOMRÅDE OG SMÅBÅTHAVN GNR 30 BNR 52.M.FL NESSET INDUSTRIOMRÅDE OG SMÅBÅTHAVN

Forslag til vedtak:

1. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya kommune å egengodkjenne reguleringsplan Nettet industriområde og småbåthavn gnr. 30 bnr. 52 m.fl. (planid: 5014201802) som vist på planbeskrivelse og plankart datert 14.05.2019 og planbestemmelser datert 02.09.2019.
2. Deler av detaljregulering Nettet Industriområde (planid: 1620200404), vedtatt 30.06.2009, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 19.06.2019 sak 105/19

Vedtak:

1. Hovedutvalg for forvaltning fremmer saken og legger reguleringsplanen Nettet industriområde og småbåthavn gnr. 30 bnr. 52 m.fl (planid:5014201802) med planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart datert 14.05.2019 og VA-plan datert 21.05.2019 ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Rådmannen skal før sluttbehandling i kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljregulering Nettet Industriområde (planid: 1620200404), vedtatt 30.06.2009, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljreguleringsplanen for Nettet industriområde og småbåthavn gnr. 30 bnr. 52 m.fl (planid:5014201802)

Enstemmig.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 14.05.2019
2. Planbestemmelser, datert 02.09.2019
3. Plankart, målestokk 1:1000 (A3), datert 14.05.2019
4. VA-plan, datert 21.05.2019
5. ROS-analyse, datert 19.06.2019
6. Temakart: Kart og plan
7. Sammenstilling høringsuttalelser

Saksopplysninger:

Planforslaget

Planforslaget er levert av Kystplan AS v/May I Andreassen, på vegne av Frøya Næringspark AS v/Ola Aastum.

Hensikt med reguleringen

Hensikten med planen er å etablere en småbåthavn ved selskapets kaianlegg på Nesset. Området skal serve Aquakultur (oppdrettsbåter), fiskebåter og private fritidsbåter. På land skal det opprettes et serviceområde for vedlikehold av mindre båter. Videre skal det være muligheter for å sette opp naust/sjøhus for oppbevaring av fiskeutstyr.

Dagens reguleringsplan, Nesset industriområde (plan-id:1620200404) ivaretar de planlagte tiltakene på land, men det er ikke lagt til rette for småbåthavn i sjø.

Forhold til overordnede planer

Ny reguleringsplan erstatter deler av gammel reguleringsplan, Nesset Industriområde (planid: 1620200404). Rammene som er lagt i gammel reguleringsplan ønskes å opprettholdes og reguleringsplanen er derfor uendret for eiendommene som ikke er i tiltakshavers eie.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Hovedutvalg for forvaltning den 19.06.2019, sak 105/19. Hovedutvalg for forvaltning vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Endringer etter førstegangsbehandling

Det er foretatt mindre endringer av reguleringsbestemmelse § 4.2, samt lagt inn bestemmelse etter merknad fra NVE angående gjennomføring av geotekniske undersøkelser før tiltaksrealisering.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 25.06.2019 til 20.08.2019. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Innspill fra (dato)	Innspill	Kommentar/behandling i planen
Fylkesmannen i Trøndelag 20.08.2019	Som nevnt i vår uttalelse til varsel om oppstart av planarbeidet minner vi om at eventuell utfylling i sjø krever egen søknad etter forurensningsloven. Både mudring og disponering av muddermasser/sedimenter krever tillatelse fra Fylkesmannen. All mudring og dumping i sjø og vassdrag er i utgangspunktet forbudt, jf. forurensningsloven § 7, plikten til å unngå forurensning, og krever alltid spesiell tillatelse fra forurensningsmyndigheten, uavhengig av forurensningsgrad for sedimentene. Fylkesmannen har ut ifra sine øvrige fagområder ingen ytterligere merknader til planforslaget.	Tatt til orientering
Kystverket 06.08.2019	Minner om at det kreves særlig tillatelse fra havne- og farvannsloven for etablering av småbåthavn og massedeponi i sjø. Det vil kunne stilles særkrav til undersøkelser i forbindelse med gjennomføring av tiltaket og søknader i sjøområdet må behandles og godkjennes av kommunen.	Tatt til orientering
NTNU Vitenskapsmuseet 21.08.2019	NTNU Vitenskapsmuseet har mottatt ovennevnte sak til uttalelse vedrørende eventuell konflikt med kulturminner under vann. Saken er behandlet med bakgrunn i Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50. Planområdet for detaljreguleringen er i stor grad dekket av en tidligere marinarkeologisk befaringsgjennomføring, gjennomført i år 2000, i forbindelse med gjeldende reguleringsplan (vår ref.: 99/857). Det vil derfor ikke være nødvendig å gjennomføre en marinarkeologisk befaringsgjennomføring av reguleringsområdet. NTNU Vitenskapsmuseet har dermed ingen ytterligere merknader til reguleringsplanen.	Tatt til orientering
NVE 02.07.2019	Store deler av området er allerede regulert til- og benyttet som nærings- og industriområde og det er tidligere gjennomført utfyllinger i sjø i forbindelse med denne arealbruken.	Lagt inn i bestemmelsene

	Potensialet for at ytterligere utfyllinger som planlagt vil medføre utglidninger eller kvikkleireskred, er derved begrenset men kan ikke helt utelukkes. Vi vil derfor anbefale at en får et firma med skredfaglig kompetanse til å gjennomføre en geoteknisk vurdering av de planlagte utfyllingsarbeidene og at det tas inn bestemmelser om at dette skal være gjennomført før tiltaksrealisering.	
Statens vegvesen 04.07.2019	Statens vegvesen har ingen merknader til arealformålene. I vår uttalelse til oppstartsvarsel ba vi Frøya kommune om å vurdere behov for regulering og bygging av fortau langs Kaibakkan, med bakgrunn i den økte trafikken i området. Frøya kommune har vurdert at det ikke er nødvendig, noe vi tar til etterretning. Vi har ingen ytterligere merknader til reguleringsplanen.	Tatt til orientering
Trøndelag fylkeskommune 03.07.2019	Ingen innvendinger, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Ber NTNU vitenskapsnuset vurdere planene iht. undersjøiske kulturminner/marin arkeologi.	Tatt til orientering

Innsigelser

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

Lovhjemler

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

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn.

Ny reguleringsplan følger opp gjeldende reguleringsplan på land, og det er bare et område til naust og småbåthavn i sjøen som er nye elementer i planforslaget. Hensikten med planen er å tilrettelegge for ny småbåthavn, med plass til både fritidsbåter og båter til bruk i tilknytning aquakultur.

Planforslaget legger opp til endringer på regulert veifremføringer, da man ønsker å regulere slik som veien faktisk ligger i dag. Videre er det i planforslaget lagt inn bestemmelser for

naust/brygge og man har lagt inn større område for parkeringsplass og lagt inn byggegrense mot kommunal vei og mot sjø.

Området ligger i et område hvor det er fare for radon, videre er det vindutsatt. Dette er to punkter som blir i varetatt i forbindelse med byggesøknadene.

Videre er det planlagt vedlikehold av båter på området. Dette medfører potensielle farer for forurensing i grunnen og i sjø. Det skal derfor etableres gode rutiner i forbindelse med avfallshåndtering og oppsamlingsenheter for olje/drivstoff osv.

Videre skal all spyling av båter foregå på henvist plass der det er tilrettelagt for oppsamling av ev. uønskede avfallsstoffer.

I forbindelse med etablering av flytebryggene har man vurdert at sannsynligheten for at forankringen ryker og får konsekvenser for anlegget er relativt små. Videre er strøm og bølgeforholdene i område gunstig i forhold til etablering av flytebryggeanlegg. Det er ikke nødvendig med molo.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget Nesset industriområde og småbåthavn gnr. 30 bnr. 52 m.fl. (planid: 5014201802) vedtas.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 12.09.2019	Arkivsaksnr: 19/1468	Sak nr: 141/19
Saksbehandler: Tina Eltervåg	Arkivkode: GNR 16/2	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
173/19	Hovedutvalg for forvaltning	30.07.2019
141/19	Hovedutvalg for forvaltning	12.09.2019

GNR 16 BNR 2 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA LNF OG PBL. § 1-8 FOR FRADELING OG OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG, KVERVA

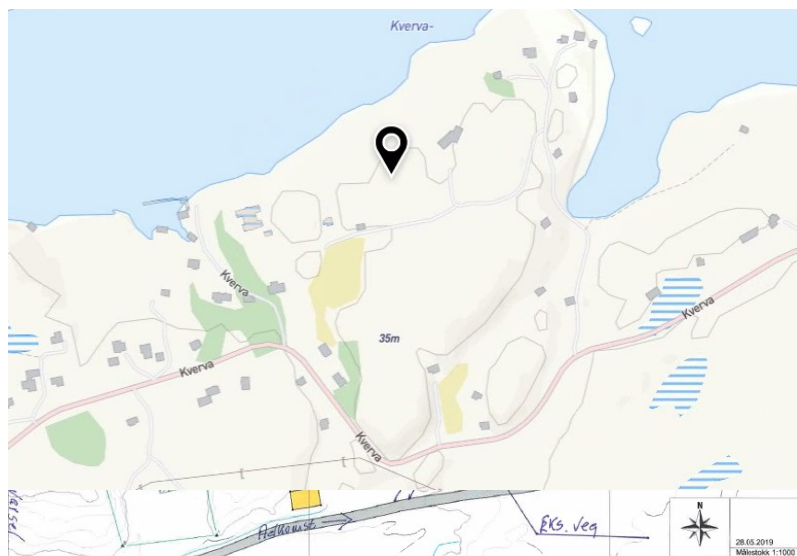
Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 og LNF-formålet i kommuneplanens arealdel (planID: 1620200803) for fradeling og oppføring av fritidsbolig som omsøkt. Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.
2. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonsvedtaket bort.
3. Det gis ikke dispensasjon fra maksimal tomtestørrelse i kommuneplanens arealdel (planID: 1620200803) pkt. 4.4.2. Vilkårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag
3. Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune
4. Jordlovsbehandling, sak 173/19
5. Målsatt grunnplan
6. Supplerende opplysninger

Saksopplysninger:



Søker ønsker å fradele en tomt til oppføring av fritidsbolig på eiendom gnr 16 bnr 2. Tomten har en ønsket størrelse på 1000 m². Selve fritidsboligen ligger 100 meter fra sjøen, mens tomta har en avstand på 80 meter. Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8. Tiltaket krever også dispensasjon fra

kommuneplanens arealdel pkt. 4.4.2 hvor maksimale tillatte tomtestørrelse for fritidsbolig er 800 m².

Merknader:

Tiltaket er nabovarslet jf. PBL § 21-3. Det er ikke kommet merknader i saken.

Trøndelag Fylkeskommune (utdrag): mener det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan, fordi en slik praksis over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi.

I umiddelbar nærhet til omsøkte tiltak ligger et planavklart område (LNF FB4 i gjeldende arealdel, og benevnt som LNF FB6 i forslag til ny arealdel) der det er åpnet for spredt utbygging. Fylkeskommunen forventer at utbygging styres til områder avsatt til formålet.

En dispensasjon i dette tilfellet kan skape uheldig presedens for liknende saker i fremtiden. **Ut fra overnevnte anbefaler fylkeskommunen at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.**

Fylkesmannen i Trøndelag (utdrag): Forslaget til tomt for fritidsbebyggelse er ikke i tråd med verken gjeldende arealdel eller forslaget til ny arealdel. Fylkesmannen understreker betydningen av å legge kommuneplanens arealdel til grunn for arealforvaltningen. Det er uheldig dersom det bit for bit åpnes for en praksis som undergraver plangrepene som er lagt etter brede og involverende planprosesser.

Det framgår ikke av det oversendte materialet om det er kystlynghei og/eller beiteinteresser i området. Landbruksavdelingen ber om at dette klargjøres og hensyntas ved sluttbehandlingen av saken.

Fylkesmannen som klima- og miljømyndighet vurderer saken i lys av tidligere plan- og dispensasjonshistorikk og legger til grunn at kommuneplanens arealdel er et styringsverktøy som blir til gjennom en omfattende plan- og medvirkningsprosess fra både innbyggere,

interessegrupper og sektormyndigheter. Dispensasjon fra vedtatt plan bør unngås for å hindre en bit for bit utbygging, spesielt i strandsonen og sjønære områder. **Vi gir kommunen faglig råd om å befeste kommuneplanens arealdel som styringsverktøy og ikke gi dispensasjon som omsøkt.**

Behandling etter jordloven

Saken ble behandlet som sak nr. 173/19 etter delegert myndighet fra Hovedutvalg for forvaltning. Følgende vedtak ble fattet: Frøya kommune godkjenner fradeling etter jordlovens formål.

Ved befaring på eiendommen utført av jordbrukssjef, ble det konkludert med at eiendommen ikke hadde noen beiteressurser eller ble benyttet til landbruksrelatert drift. Det ble under befaringen ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse, utvalgte naturtyper, verdifulle eller utvalgte kulturlandskap i området for omsøkte tiltak. Det ble observert noe kystlynghei i området, men også mengder med mose og grasdekt fastmark. På grunn av det beskjedne omfanget av kystlynghei er det lite sannsynlig at området vil kunne defineres som kystlynghei etter Miljødirektoratets klassifisering av utvalgte naturtyper.

Søkers begrunnelse (utdrag)

- tomten ligger lavt i terrenget i forkant av et høydedrag og bygningen vil plasseres slik at den vil danne minst mulig silhuett sett fra sjøen
- det er ønskelig å ivareta området som naturtomt, hvor stedegne planter bevares
- min søknad gjelder tomt hvor tomtegrensen ligger ca. 90 meter fra strandlinjen og selve bebyggelsen ligger 100 meter fra sjøen
- det ble i forbindelse med klagebehandlingen av tidligere reguleringsplan vist til at fremtidig bebyggelse i området skal konsentreres omkring allerede bestående bebyggelse. Jeg mener at dette ivaretas ved at fritidsboligen ligger i samme rekke som eksisterende bebyggelse og vil benytte adkomst langs eksisterende veg. Jeg mener at den omsøkte tomten ligger svært godt tilpasset i terrenget
- vegen vil ligge delvis skjult, lavt i terrenget og utenfor 100-metersgrensen.
- området har aldri vært benyttet til noen form for friluftsliv/allmenn ferdsel, da det fra den omsøkte tomten og ned til sjøen er forholdsvis bratt og ulendt terreng som vanskelig kan utnyttes til andre formål

Historikk

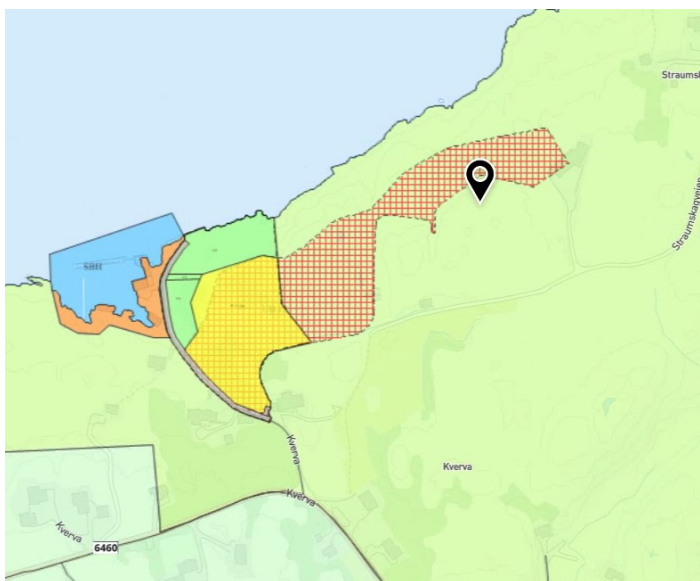
Det ble i området igangsatt regulering i 2009, reguleringsplan Kverva gnr 16 bnr 2. Ved utarbeidelse av reguleringsplanen ble det fremmet innsigelse av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for 4 av de 6 boligtomtene som Miljøverndepartementet stadfestet 21.6.2011. Innsigelsen gikk i hovedsak på at det var plassert seks tomter innenfor 100-meterssonen, rundt 35 meter fra sjøkanten. Begrunnelsen var at bygging av fire bolighus vil hindre muligheten for allmenn ferdsel langs sjøen og gi uheldige inngrep i landskapet. Dagens vedtatte reguleringsplan er derfor mindre enn tidligere planforslag.

Det er på gnr 16 bnr 70 gitt dispensasjon for fradeling av tomt og oppføring av helårsbolig. Denne saken var til uttalelse til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag Fylkeskommune hvor det ble frarådet å gi dispensasjon.

Det er tidligere gitt dispensasjon for fradeling og oppføring av bolig på eiendom gnr 16 bnr 2. Saken var til uttalelse til sektormyndighetene, hvor Fylkesmannen frarådet tiltaket, men dersom kommunen gir dispensasjon må det legges inn vilkår om byggegrense, slik at en sikrer at boligen bygges utenfor 100-metersbeltet, og at tiltaket ikke medfører inngrep i kystlynghei.

Rettslig utgangspunkt:

Tiltaket ligger i et område som er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel (planID:



1620200803). Fradelingen vil ligge innenfor 100-metersbeltet fra sjø, mens selve bygget vil ligge utenfor.

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

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

Tiltaket krever også dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt. 4.4.2 hvor maksimale tillatte tomtestørrelse for fritidsbolig er 800 m².

Kommuneplanens arealdel (KPA) er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

Kommuneplanens arealdel er en rettslig bindende avtale mellom kommunens innbyggere, kommunen og sektor- og statlige myndigheter. Planens sluttprodukt og rettslig bindende arealplan er ett resultat av en omfattende prosess med stor medvirkning.

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

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

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

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

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

Vurdering av naturmangfoldloven

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

Rådmannens vurdering

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

Det omsøkes at selve bygningsmassen ligger utenfor bygningsmassen, mens fradelingen vil ligge ca. 80 meter fra sjøen. Det er tidligere gitt dispensasjon for fradeling og oppføring av bolig på eiendom 16/2 på bakgrunn av at boligen bygges utenfor 100-metersbeltet. Da det allerede er oppført bebyggelse i området, og omsøkte fritidsbolig ligger på rekke med denne, vil tiltaket ikke føre til en ytterligere privatisering eller inngrep innenfor 100-meterssonen fra sjø. Rådmannen vurderer derfor at hensynet bak pbl. § 1-8 og LNF-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Da det er lite sannsynlig at området består av verneverdig kystlynghei, og eiendommen skal beholdes som naturtomt hvor stedeodne naturtyper skal bevares, vurderer rådmannen at det ikke er noen ulemper knyttet til tiltaket. Eiendommen vil også knyttes til eksisterende infrastruktur og skaper ikke skjæmmende silhuettvirkning eller er til hinder for ferdsel og jordbruk sør for eiendommen langs eksisterende jordbruksveg.

Søker ønsker en større tomtestørrelse enn hva som er angitt i kommuneplanens arealdel pkt. 4.4.2 hvor maksimal tomtestørrelse for fritidsbolig er 800 m². Kommunen har vært restriktive i forhold til å åpne for større tomteareal for fritidseiendommer uten at det er strengt tatt er nødvendig for å kunne gjennomføre byggetiltaket. Rådmannen kan ikke – ut i fra vedlagte situasjonskart - se at det er nødvendig med større tomteareal for å få oppført ønsket fritidsbolig og vurderer derfor at en tomtestørrelse på 1000 m² tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen pkt. 4.4.2 i kommuneplanens arealdel.

Konklusjon

Basert på det overnevnte tilrår rådmannen at det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 og LNF-formålet i kommuneplanens arealdel. Hensynet bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene er større enn ulempene. Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt. 4.4.2 da hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 12.09.2019	Arkivsaksnr: 18/3264	Sak nr: 142/19
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 65/445	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
142/19	Hovedutvalg for forvaltning	12.09.2019
47/19	Hovedutvalg for forvaltning	13.03.2019

GNR 65 BNR 445 DISPENSASJON FRA PBL § 1-8 OG LNF-FORMÅL I KPA

Forslag til vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon som omsøkt.
2. Vilkårene gitt i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Vedlegg:

1. Rammesøknad med dispensasjonssøknad og vedlegg

Saksopplysninger:

Arkitektkontoret Odd Thommesen AS (søker) søker på vegne av Vidar Oskarson og Heidi Sandnes (tiltakshaver) om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (KPA) og plan- og bygningsloven (pbl).

Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet i KPA og pbl. § 1-8 for oppføring av bolig. Området er avsatt til LNF-formål med bygge og deleforbud for tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Videre ligger tiltaket innenfor 100-metersbeltet mot sjø, der det er generelt bygge og deleforbud.

Det søkes om oppføring av bolig i en etg. og uthus i 2 etg. Boligen vil ligge ca. 50 meter fra sjøen og bebygd areal vil være på ca 228 m² inkludert parkeringsareal.

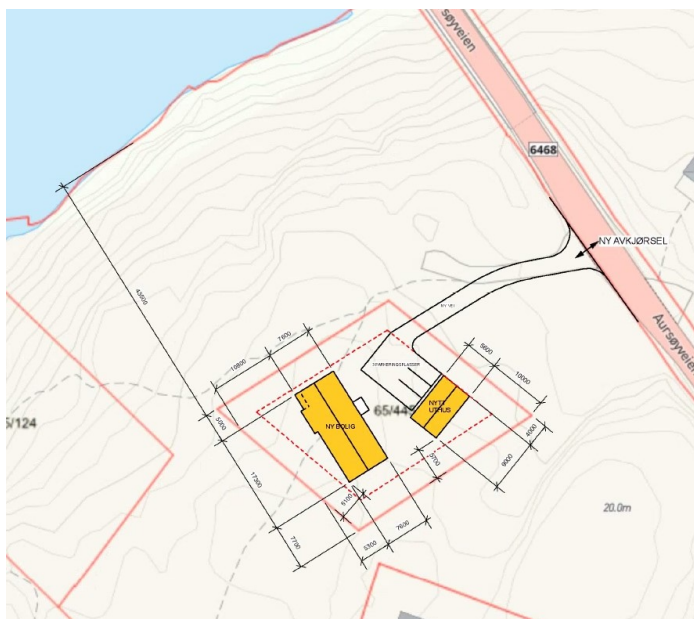


Fig. 1: Plassering av bolig og uthus på eiendommen

Merknader:

Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3. Søknaden er forelagt sektormyndigheter jfr. pbl. § 21-5. Det er følgende merknader til saken:

	Merknad	Kommentar fra rådmann
Fylkesmannen i Trøndelag 12.08.2019	Vår faglige tilrådning er at det ikke må gis dispensasjon for etablering av bolig som omsøkt, og at behovet for ny bebyggelse må styres til de arealene som er satt av til formålet i kommuneplanens arealdel.	Tatt til etterretning
Trøndelag fylkeskommune 13.08.2019	Vi ser positivt på ønsket om mer bosetting på Mausund, og den omsøkte tomte ligger i nærhet ev servicetilbud. Vi ser også at det er begrensede områder på øya som ligger utenfor 100-metersbeltet. Vi vil likevel tilrå kommunen om å ta mest mulig hensyn til de verdier som ligger i kommuneplanen og byggeforbudet i 100-metersbeltet. I dette tilfelle bør det også tas hensyn til eventuelle stier og ferdsel i området.	Tatt til orientering

Uttalelsene kan sees i sin helhet som vedlagt dokument i

saken

Søkers begrunnelse:

Utdrag fra søknad. Se vedlegg for søknaden i sin helhet.

Det søkes dispensasjon fra PBL § 1-8 Byggeforsbudet i 100-metersbeltet langs sjøen. Minste avstand fra omsøkte bebyggelse til sjø er ca. 50 meter. Dispensasjonen begrunnes med at det allerede er flere hus i området som ligger nærmere sjøen enn omsøkte tiltak, dermed vil ikke tiltaket føre til privatisering av strandsonen.

Det søkes også dispensasjon fra byggeforsbudet i LNF-område i Kommuneplan. Kommuneplan for Mausund ble vedtatt 04.03.03. Tiltaket ligger på en tomt som ble skilt ut i 2007, i tinglysningsdokumentene fremgår det at tomte ble søkt fradelt som ei boligtomt, så vil det være naturlig å tro at kommunen allerede i 2007 gjorde en dispensasjonsvurdering på om tomte kunne benyttes til bolig da søknaden om fradeling ble behandlet og godkjent.

Det er allerede flere hus innenfor LNF området i nærheten av omsøkt tiltak. Mausund er truet med fraflytting, det er derfor viktig at tiltakshavere som vil bygge for å bo får bygge på tilgjengelige tomter som er attraktive. Tomte består av berglendt terreng med stedvis tynt lag med torv/vegetasjon, og egner seg derfor ikke til landbruksformål.

Rettslig utgangspunkt:

Kommuneplanens arealdel (KPA) er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

Kommuneplanens arealdel er en rettslig bindende avtale mellom kommunens innbyggere, kommunen og sektor- og statlige myndigheter. Planens sluttprodukt og rettslig bindende arealplan er et resultat av en omfattende prosess med stor medvirkning.

Det er i LNF-områder generelt dele- og byggeforsbud. Det er tillatt med tiltak som er tilknyttet stedbunden næring. Hovedhensynet bak arealformålet i LNF-område er å sikre allmenne ferdsels- og friluftsinnteresser, bevare landskaps- og jordbrukshensyn samt å bevare sammenhengende landbruksområder. Uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområder og grøntstruktur skal unngås. Det tillattes ikke tiltak som er privatiserende i områder av natur- og fritidsinteresse eller som er til hinder for adkomst til slike områder eller områder av allmenn interesse.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann

Hovedhensynet bak byggeforbudet langs sjø og vassdrag er å verne strandsonen mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser, samt å hindre at tilgjengeligheten til sjø og vassdrag reduseres. Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

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

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

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

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

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

Vurdering av naturmangfoldloven

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

Rådmannens vurdering

Tiltakshaver ønsker å sette opp bolig i ett område der bygging av bolig omfatter to bestemmelser med byggeforbud, henholdsvis LNF-formål og strandsoneloven.

LNF-formålet ligger som et belte mellom sjøen og områder som avsatt til spredt bebyggelse (LNF F5). Det er i LNF-områder generelt dele- og byggeforbud. Det er tillatt med tiltak som er tilknyttet stedbunden næring. Hovedhensynet bak arealformålet i LNF-område er å sikre allmenne ferdsels- og friluftsinnteresser, bevare landskaps- og jordbrukshensyn samt å bevare sammenhengende landbruksområder. Uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområder og grøntstruktur skal unngås. Det tillattes ikke tiltak som er privatiserende i områder av natur- og fritidsinteresse eller som er til hinder for adkomst til slike områder eller områder av allmenn interesse.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann

Hovedhensynet bak byggeforbudet langs sjø og vassdrag er å verne strandsonen mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser, samt å hindre at tilgjengeligheten til sjø og vassdrag reduseres. Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

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

I 100-metersbeltet langs sjøen og vassdrag tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Argumentasjon om at det allerede er andre boliger i nærheten betyr ikke at et tiltak ikke vil kunne øke en privatisering av strandsonen eller natur-

og fritidsområder av interesse. Boligene som omtales ligger henholdsvis ca. 60 og 130 meter fra omsøkt tiltak, og vil ikke ligge mellom omsøkt tiltak og sjøen.

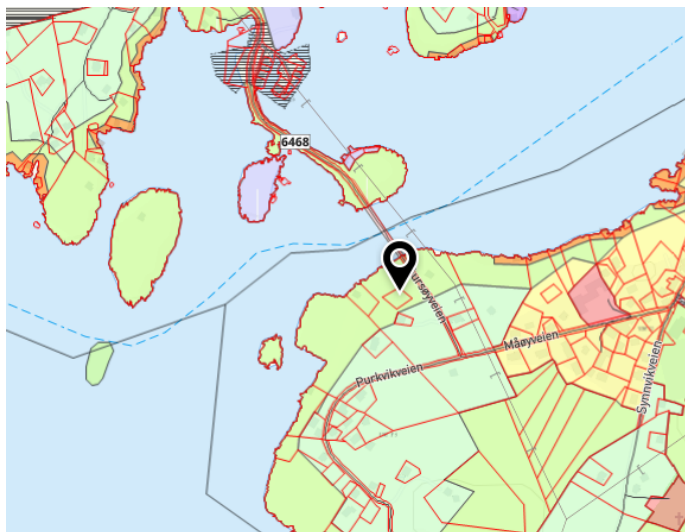


Fig. 2: Kartutsnitt som viser omsøkt tiltak og omgivelser

Videre er det bekymring at slike saker skaper presedens, og at det videre vil tillatte det å gi dispensasjon for bygging videre langs strandsonen.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset og § 19-2 annet ledd inneholder to vilkår som **begge må være oppfylt**:

1) Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse må **ikke bli vesentlig tilsidesatt**.

2) I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være **klart større enn ulempene** etter en samlet vurdering.

Ut i fra en helhetlig vurdering av saken er det rådmannens vurdering at tiltaket slik det fremstår vil innebære en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen i pbl. § 1-8 og KPA pkt. 4.1.1 ved å gi dispensasjon i et tilfelle som dette. Dette begrunnes med at tiltaket vil bidra til økt privatisering innenfor strandsonen. Videre vil også tiltaket berøre registrert sti på eiendommen, noe som er uheldig.

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

Rådmannen anbefaler at man ser til ledige områder avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel, eller til områder som allerede er regulert.

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

Konklusjon

Rådmannen fraråder at det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 og KPA pkt. 4.1.1 som omsøkt. Vilårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
12.09.2019	19/1788	143/19
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 29/10	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
143/19	Hovedutvalg for forvaltning	12.09.2019

GNR 29 BNR 10 DISPENSASJON FRA KPA OG PBL - FLYTEBRYGGE NESSET

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra KPA bestemmelse pkt. 4.5.11 og plan og bygningsloven § 1-8 for etablering av flytebrygge i tilknytting til næringsvirksomhet ved Sanden Slip og Mek. Verksted, gnr. 29, bnr. 10, som omsøkt.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. § 19-1. Vilåårene for å gi dispensasjon er oppfylt jf. § 19-2.
3. Tiltaket må igangsettes innen 3 år etter vedtaksdato, jf. Pbl. § 21-9.
4. Tiltaket må ikke komme i konflikt med båtrafikk langs leia, eller fordre fartsnedsettelse.
5. Det skal etableres redningsstige på flytebrygge, samt livbøye på kaianlegg eller flytebrygge.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad med vedlegg

Saksopplysninger:

Det er planlagt oppstart tidligere slipp og mekanisk verksted i Sanden ved Ellingssundet.

Det er pga. vanskeligheter med å bruke opprinnelig kai ønskelig med en flytebrygge i tilknytting til driften av slippet og verkstedet, slik at man har ett sted å legge til når man ankommer området i båt.

Flytebryggen har målene 12 x 3 meter.

Merknader:

Tiltaket er nabovarslet jfr. pbl. § 21-3. Søknaden er forelagt sektormyndigheter jfr. pbl. § 21-5. Det er ikke kommet merknader i saken.

Søkers begrunnelse:

Utdrag fra søknad. Se vedlegg for søknaden i sin helhet.

Undertegnede er sammen med flere, hjemmelshaver til eiendommen nevnt over. Eiendommen er regulert til næringsformål i kommuneplanens arealdel.

Jeg planlegger å starte opp næringsdrift med utgangspunkt i den næringsdriften som var opprinnelig, slip og mekanisk verksted.

Eiendommen ligger i et område med flere næringseiendommer, ved Ellingsundet og havneområdet på Nesset. Det går farled i sundet, og området er til dels trafikkert av båter som skaper en del sjø, «bølger».

På eiendommen er det i dag en fast kai av stein og betong.

På grunn av trafikken i sundet, og sjø som følge av trafikken, er denne kaia utfordrende og usikker, til dels riskofylt, å benytte. Det oppleves som risikabelt både med hensyn til materiell og med hensyn til helse, miljø og sikkerhet for mennesker å benytte kaia slik den er i dag.

Jeg planlegger å legge ut og forankre en flytebrygge og vedlegger en situasjonsplan som viser hvordan jeg tenker flytebryggen plassert.

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for sjøområdet som grenser til landeiendommen. Dette sjøområdet er regulert til fiske/ferdsel/akvakultur/natur/friluftsområder, altså kombinerte formål, i kommuneplanens arealdel, jfr. referat fra forhåndskonferanse avholdt 25.06.2019.

Rettslig utgangspunkt:

Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA) er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

Kommuneplanens arealdel er en rettslig bindende avtale mellom kommunens innbyggere, kommunen og sektor- og statlige myndigheter. Planens sluttprodukt og rettslig bindende arealplan er ett resultat av en omfattende prosess med stor medvirkning.

Tiltaket ligger i ett område som er avsatt til kombinert fiske/ferdsel/akvakultur/natur/friluftsområder (FFNAF) i kommuneplanens arealdel (KPA). Hovedhensynet bak bestemmelsen er å sikre arealer for fri ferdsel, fiske og akvakultur. Videre skal områder som er av natur og friluftinteresse ikke bebygges med enkeltinstallasjoner som vil virke privatiserende.

Videre vil tiltaket berøre bygge- og delingsforbudet i strandsonen jfr. pbl. § 1-8, da tiltaket berører kystkonturen.

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

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

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

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

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

Vurdering av naturmangfoldloven

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

Rådmannens vurdering

Tiltaket ligger lokalisert ved Sanden Slipp og Mek. Verksted på Nesset. Omsøkt flytebrygge skal etableres ved eksisterende kai, og landgang tilknyttes kaistruktur. Området er bebyggt fra før, og omsøkt tiltak vil være et supplement til eksisterende bebyggelse tilknyttet virksomheten.



Fig. 1: Ortofoto over Sanden Slipp og Mek.

Området blir ikke sett på som et viktig natur- og friluftsområde, all den tid området allerede er privatisert fra før. Rådmannen kan ikke se at tiltaket vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller lovens formålsbestemmelse.

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

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

Flytebryggen er planlagt etablert i forbindelse med virksomheten på stedet. Tiltaket er nødvendig for at det skal være mulig å legge til kai, da den faste kaistrukturen gjør det vanskelig å legge seg til pga høy/uroelig sjø.

Rådmannen ser det som positivt at det er ønskelig å starte opp med næringsvirksomheten, og mener at flytebryggen vil gi positive ringvirkninger derav. Det er et viktig moment at tiltaket ikke er til privat bruk, og at tiltaket ikke ligger i områder som er av natur- og friluftsinteresse.

Kommunen har vært i kontakt med Kystverket som har uttalt seg positivt om tiltaket, forutsatt at tiltaket ikke blir til hinder for båttrafikk langs leia, eller at det bidrar til fartsnedsettelse. Kommunen vil derfor sette vilkår for disse punktene i ett dispensasjonsvedtak.

Videre er det viktig at sikkerheten ivaretas. Det settes derfor vilkår om redningsstige på flytebrygga, samt at det monteres livbøye på kaianlegg eller flytebrygge.

Etter en samlet vurdering er rådmannen av den oppfatning av at fordelene er klart større enn ulempene.

Det tilrådes dermed at det gis dispensasjon som omsøkt.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 12.09.2019	Arkivsaksnr: 19/1672	Sak nr: 144/19
Saksbehandler: Anders Hekland	Arkivkode: GNR 14/74	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
144/19	Hovedutvalg for forvaltning	12.09.2019

GNR 14 BNR 74 - DISPENSASJON FRA KPA OG PBL. §1-8 FOR OMREGISTRERING AV NAUST

Forslag til vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon fra KPA og PBL §1-8, for bruksendring av naust, som omsøkt.
2. Vilkårene i PBL §19-2 er ikke oppfylt.

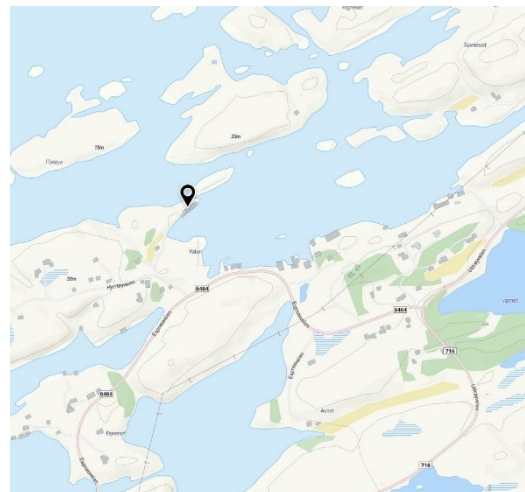
Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Nabovarsel
3. Begrunnelse for dispensasjon av 27.08.2019
4. Høringsuttalelse Fylkeskommunen
5. Høringsuttalelse Fylkesmannen
6. Ortofoto 1:500

Saksopplysninger:

Tiltakshaver ønsker å få en bruksendring på sitt naust, for å kunne benytte 2. etasje i eksisterende naust til overnatting. Saken sees i sammenheng med sak på Gnr. 14, Bnr 75, som også gjelder bruksendring, med felles begrunnelser og ønsker.

Tiltakshaver er per dags dato eier av ett av seks naust som er plassert på nord-vest siden av Valavågen, mot Godvika. To av de andre naustene har innredning for beboelse, ettersom eier av Gnr 14, Bnr 82 er registrerte fisker med eget fartøy (*Ihht. KPA 3.10*), og han leier Gnr 14, Bnr 83 som ledd av sitt arbeide som fisker. De resterende fire, inklusiv søkers naust, er alle registrert som fritidsnaust.



På andre siden av Valsvågen finnes det flere rorbuer. Disse befinner seg i ett område satt av til næringsformål i dagens plan, men som blir omregulert til fritids- og turistformål når ny kommuneplan mest sannsynlig vedtas kommende høst.

Merknader:

Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3. Det er ikke kommet merknader i saken.

Saken har vært på høring hos Fylkesmannen og Fylkeskommunen. Komplette høringsuttalelser finnes vedlagt, men er kort oppsummert nedenfor.

Fylkeskommunen anbefaler på det sterkeste at det ikke innvilges dispensasjon, ettersom tiltaket tilsidesetter planformålet, og at begrunnelsen i søknaden dekkes av lovlige rorbuer i nærområdet.

Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon, ettersom bruksendringen i praksis vil føre til at bruken av naustet endres til fritidsbolig, og at det vil gi en økt privatisering, samt skape presedens for tilsvarende saker. **Hvis dispensasjon gis, så ønsker fylkesmannen å bli underrettet for å vurdere en eventuell påklage.**

Søkers begrunnelse:

Oppsummering av søknad. Se vedlegg for søknaden i sin helhet.

Tiltakshaver ønsker selv å benytte 2. etasje til overnatting, men driver også et dykkerfirma hvor dykkere ved oppdrag i området kan ha behov for overnatting.

Byggets fasader skal ikke endres, med unntak av en balkong i 2. etg på sjøsiden. Første etasje innredes med sløyerom, grovkjøkken og en liten dusj, mens 2. etasje innredes med oppholdsrom inkl. kjøkken, soverom og wc.

Det er gitt tillatelse til felles renseanlegg i området. Alternativt vil det bli montert forbrenningstolett eller lignende løsning uten utslipp.

I en ettersending mottatt mens saken var på høring, så har begrunnelsene for at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt blitt utdypet følgende:

1. Hovedfunksjon vil fortsatt være naust/sjøhus, da bruksendring kun gjelder 2. etasje.
2. Det er allerede gitt slik bruksendring i sjøhusrekka og området for øvrig.

Videre nevnes også at det er gitt en tillatelse for etablering av avløpsanlegg, og at det ligger en kommunal vannledning i sjøen utenfor.

Rettslig utgangspunkt:

Kommuneplanens arealdel (KPA) er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

Området er registrert som område satt av til naust (*andre typer bebyggelse og anlegg*). I arealplanens bestemmelser, punkt 3.10, så presiseres det følgende:

Naust, sjå og brygge tillates ikke innredet med rom for varig opphold unntatt i yrkesmessig sammenheng for fisker med fiskeriregistrert fartøy.

Kommuneplanens arealdel er en rettslig bindende avtale mellom kommunens innbyggere, kommunen og sektor- og statlige myndigheter. Planens sluttprodukt og rettslig bindende arealplan er ett resultat av en omfattende prosess med stor medvirkning.

Det er krav om detaljregulering før tiltak i alle områdene som nevnes i KPA pkt. 3.1. Formålet med denne bestemmelsen, og krevet om regulering, er at utvidelse og nyetableringer i disse områdene skal foregå på en kontrollert måte.

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

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

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

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

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

Vurdering av naturmangfoldloven

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

Rådmannens vurdering

Tiltaket består i sin helhet av å tilrettelegge for å kunne bo i naustets 2. etg. I tillegg ønskes det å sette opp en balkong for nevnte boenhet. Søker begrunner dette med at vedkommende ønsker å bruke naustet til overnatting, samt leie det ut til kunder for søkers dykkerbedrift (*og dermed næringsformål*). Naust, sjå og brygger har i historisk tid blitt benyttet til overnatting, noe som brukes som argument for hvorfor dispensasjon skal gis. Dette argumentet faller bort, ettersom historisk bruk ikke tas hensyn til i gjeldende planverk.

I eksisterende, samt kommende, kommuneplan er det kun rorbu som tillates innredet for varig opphold, med unntak for yrkesfiskere registrert i fiskermanntall som er eier/medeier av fiskeriregistrert fartøy. Søker er ikke registrert fisker, og faller derfor ikke inn under dette unntaket.

I søknad argumenteres det for å bruke likebehandlingsprinsippet, spesielt rettet mot de naust og rorbuer som allerede har bomuligheter i området. Ettersom unntaket for fiskere faller bort, og at de resterende naust ligger på områder regulert til næring/fritids- og turistvirksomhet, så kan ikke saken behandles etter dette prinsippet, ettersom sakene har forskjellige utgangspunkt.

En eventuell omregistrering og endring på naustet for å gi eier mulighet for mer eller mindre varig opphold faller ikke innunder det gitte planformål. Selv om det begrunnes i at dykkere kan leie her når de er i området, så viser søknad at dette ikke er hovedtanken bak endringen. Videre så ligger det registrerte og lovlige rorbuer i umiddelbar nærhet som dykkerne kan leie. Dette reduserer ytterligere behovet for å kunne tilby overnattingsplass mtp. næringsformål.

Argumentet om at kun 2. etg skal omregistreres faller bort, ettersom det ikke er mulig å omregistrere enkeltdeler av ett bygg.

Med bakgrunn i dette, så anses det som at tiltaket vil vesentlig tilsidesette bestemmelsene for planformålet, og oppfyller dermed ikke vilkårene i PBL. § 19-2. Det anses også at eventuelle fordeler tiltaket vil gi, ikke er større enn ulempene det fører med seg.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon fra KPA og PBL §1-8 som omsøkt. Vilkårene i PBL. § 19-2 er ikke oppfylt.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 12.09.2019	Arkivsaksnr: 19/1673	Sak nr: 145/19
Saksbehandler: Anders Hekland	Arkivkode: GNR 14/75	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
145/19	Hovedutvalg for forvaltning	12.09.2019

GNR 14 BNR 75 - DISPENSASJON FRA KPA OG PBL. §1-8 FOR OMREGISTRERING AV NAUST

Forslag til vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon fra KPA og PBL §1-8, for bruksendring av naust, som omsøkt.
2. Vilkårene i PBL §19-2 er ikke oppfylt.

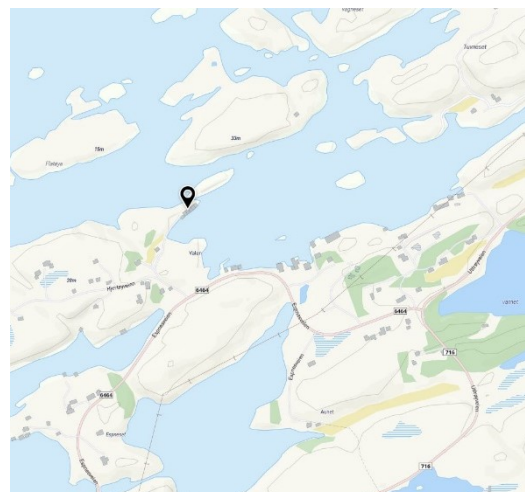
Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Nabovarsel
3. Høringsuttalelse Fylkeskommunen
4. Høringsuttalelse Fylkesmannen
5. Ortofoto 1:500

Saksopplysninger:

Tiltakshaver ønsker å få en bruksendring på sitt naust, for å kunne benytte 2. etasje i eksisterende naust til overnatting. Saken sees i sammenheng med sak på Gnr. 14, Bnr 74, som også gjelder bruksendring, med felles begrunnelser og ønsker.

Tiltakshaver er per dags dato eier av ett av seks naust som er plassert på nord-vest siden av Valavågen, mot Godvika. To av de andre naustene har innredning for beboelse, ettersom eier av Gnr 14, Bnr 82 er registrerte fisker med eget fartøy (*Ihht. KPA 3.10*), og han leier Gnr 14, Bnr 83 som ledd av sitt arbeide som fisker. De resterende fire, inklusiv søkers naust, er alle registrert som fritidsnaust.



På andre siden av Valsvågen finnes det flere rorbuer. Disse befinner seg i ett område satt av til næringsformål i dagens plan, men som blir omregulert til fritids- og turistformål når ny kommuneplan mest sannsynlig vedtas kommende høst.

Merknader:

Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3. Det er ikke kommet merknader i saken.

Saken har vært på høring hos Fylkesmannen og Fylkeskommunen. Komplette høringsuttalelser finnes vedlagt, men er kort oppsummert nedenfor.

Fylkeskommunen anbefaler på det sterkeste at det ikke innvilges dispensasjon, ettersom tiltaket tilsidesetter planformålet, og at begrunnelsen i søknaden dekkes av lovlige rorbuer i nærområdet.

Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon, ettersom bruksendringen i praksis vil føre til at bruken av naustet endres til fritidsbolig, og at det vil gi en økt privatisering, samt skapepresedens for tilsvarende saker. Hvis dispensasjon gis, så ønsker fylkesmannen å bli underrettet for å vurdere en eventuell påklage.

Søkers begrunnelse:

Oppsummering av søknad. Se vedlegg for søknaden i sin helhet.

Tiltakshaver ønsker selv å benytte 2. etasje til overnatting, men ønsker å kunne leie ut til naboen på Gnr 14, Bnr 74, som har et dykkerfirma hvor dykkere ved oppdrag i området kan ha behov for overnatting.

Byggets fasader skal ikke endres, med unntak av en balkong i 2. etg på sjøsiden. Første etasje innredes med sløyerom, grovkjøkken og en liten dusj, mens 2. etasje innredes med oppholdsrom inkl. kjøkken, soverom og wc.

Det er gitt tillatelse til felles renseanlegg i området. Alternativt vil det bli montert forbrenningstoalett eller lignende løsning uten utslipp.

I en ettersending mottatt mens saken var på høring (*Vedlegg 3 i sak på Gnr. 14, Bnr. 74*), så har begrunnelsene for at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt blitt utdypet følgende:

1. Hovedfunksjon vil fortsatt være naust/sjøhus, da bruksendring kun gjelder 2. etasje.
2. Det er allerede gitt slik bruksendring i sjøhusrekka og området for øvrig.

Videre nevnes også at det er gitt en tillatelse for etablering av avløpsanlegg, og at det ligger en kommunal vannledning i sjøen utenfor.

Rettslig utgangspunkt:

Kommuneplanens arealdel (KPA) er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal

legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

Området er registrert som område satt av til naust (*andre typer bebyggelse og anlegg*). I arealplanens bestemmelser, punkt 3.10, så presiseres det følgende:

Naust, sjå og brygge tillates ikke innredet med rom for varig opphold unntatt i yrkesmessig sammenheng for fisker med fiskeriregistrert fartøy.

Kommuneplanens arealdel er en rettslig bindende avtale mellom kommunens innbyggere, kommunen og sektor- og statlige myndigheter. Planens sluttprodukt og rettslig bindende arealplan er ett resultat av en omfattende prosess med stor medvirkning.

Det er krav om detaljregulering før tiltak i alle områdene som nevnes i KPA pkt. 3.1. Formålet med denne bestemmelsen, og krevet om regulering, er at utvidelse og nyetableringer i disse områdene skal foregå på en kontrollert måte.

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

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

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

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

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

Vurdering av naturmangfoldloven

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

Rådmannens vurdering

Tiltaket består i sin helhet av å tilrettelegge for å kunne bo i naustets 2. etg. I tillegg ønskes det å sette opp en balkong for nevnte boenhet. Søker begrunner dette med at vedkommende ønsker å bruke naustet til overnatting, samt leie det ut til kunder for søkers dykkerbedrift (*og dermed næringsformål*). Naust, sjå og brygger har i historisk tid blitt benyttet til overnatting, noe som brukes som argument for hvorfor dispensasjon skal gis. Dette argumentet faller bort, ettersom historisk bruk ikke tas hensyn til i gjeldende planverk.

I eksisterende, samt kommende, kommuneplan er det kun rorbu som tillates innredet for varig opphold, med unntak for yrkesfiskere registrert i fiskermanntall som er eier/medeier av fiskeriregistrert fartøy. Søker er ikke registrert fisker, og faller derfor ikke inn under dette unntaket.

I søknad argumenteres det for å bruke likebehandlingsprinsippet, spesielt rettet mot de naust og rorbuer som allerede har bomuligheter i området. Ettersom unntaket for fiskere faller bort, og at de resterende naust ligger på områder regulert til næring/fritids- og turistvirksomhet, så kan ikke saken behandles etter dette prinsippet, ettersom sakene har forskjellige utgangspunkt.

En eventuell omregistrering og endring på naustet for å gi eier mulighet for mer eller mindre varig opphold faller ikke innunder det gitte planformål. Selv om det begrunnes i at dykkere kan leie her når de er i området, så viser søknad at dette ikke er hovedtanken bak endringen. Videre så ligger det registrerte og lovlige rorbuer i umiddelbar nærhet som dykkerne kan leie. Dette reduserer ytterligere behovet for å kunne tilby overnattingsplass mtp. næringsformål.

Argumentet om at kun 2. etg skal omregistreres faller bort, ettersom det ikke er mulig å omregistrere enkeltdeler av ett bygg.

Med bakgrunn i dette, så anses det som at tiltaket vil vesentlig tilsidesette bestemmelsene for planformålet, og oppfyller dermed ikke vilkårene i PBL. § 19-2. Det anses også at eventuelle fordeler tiltaket vil gi, ikke er større enn ulempene det fører med seg.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon fra KPA og PBL §1-8 som omsøkt. Vilkårene i PBL. § 19-2 er ikke oppfylt.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 12.09.2019	Arkivsaksnr: 19/1753	Sak nr: 146/19
Saksbehandler: Anders Hekland	Arkivkode: GNR 28/138	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
146/19	Hovedutvalg for forvaltning	12.09.2019

GNR 28 BNR 138 - DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR OPPFØRING AV BOLIGER

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Dyrvik boligfelt på gnr. 28, bnr. 138, som omsøkt.
2. Vedtak fattes i medhold av pbl. §19-1, jf. §19-2.
3. Er ikke tiltaket igangsatt senest tre år etter vedtaksdato, frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Nabovarsel og merknader
3. Følg brev til søknad
4. Avtale Boinnova og Dyrvik Grendalag
5. Prosjekttegninger
6. Ortofoto 1:1500

Saksopplysninger:

Utbygger Norgeshus ønsker å søke om dispensasjon fra reguleringsplan for Åkervikhauan i forbindelse med deres planer om oppføring av boenheter sentralt på området.

Merknader:

Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3.
Det er kommet merknader fra Dyrvik



Grendalag hvor det påpekes at det er liten sikring for gående til området langs kjørevei, og at en tidligere inngått avtale med forrige eier ang. opparbeiding av grøntområde rett nord av tiltak må videreføres.

Søkers begrunnelse:

Sammendrag av søknad. Se vedlegg for søknaden i sin helhet.

Det ønskes dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense, planens §2 pkt. 2.1 (*Plassering*), 2.4 (*Antall boenheter*), 3.1 (*Maksimum gesimshøyde*) og pkt. 3.2 (*Takform*). Det argumenteres for at flytting av carport (*byggegrense og pkt. 2.1*) mot vei i sør ikke vil forhindre sikt, og vil underordne seg den øvrige bygningsmassen ved å legges inn i terrenget.

Angående antallet boenheter (*Pkt. 2.4*) så argumenteres det med at en økning på to enheter ikke vil gi en betydelig større befolkningstetthet og trafikk i forhold til å bare bygge ut de 10 regulerte enhetene. Det henvises også til at planen er fra 2007, og at det finnes et overordnet ønske om fortetting i sentrumsnære områder.

Videre så argumenteres det også at endring av gesimshøyde og takform (*Pkt. 3.1 og 3.2*) ikke vil gi ulemper, men heller gi fordeler, ettersom flatt tak vil gi en mindre totalhøyde, og dermed redusere det visuelle uttrykket av prosjektet.

Rettslig utgangspunkt:

Reguleringsplan for Åkervikhauan boligfelt er en politisk vedtatt kommunal reguleringsplan fra 2007, med bestemmelser på antall enheter, samt utforming, for bebyggelsen på toppen av Åkervikhauan.

Kommuneplanens arealdel (KPA) er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

Kommuneplanens arealdel er en rettslig bindende avtale mellom kommunens innbyggere, kommunen og sektor- og statlige myndigheter. Planens sluttprodukt og rettslig bindende arealplan er ett resultat av en omfattende prosess med stor medvirkning.

Det er krav om detaljregulering før tiltak i alle områdene som nevnes i KPA pkt. 3.1. Formålet med denne bestemmelsen, og krevet om regulering, er at utvidelse og nyetableringer i disse områdene skal foregå på en kontrollert måte.

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

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

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

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

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

Vurdering av naturmangfoldloven

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

Rådmannens vurdering

Det omsøkte tiltaket består av tre 4-mannsboliger med dertil hørende carport og gjesteparkeringsplasser. Tiltaket er tenkt plassert på det laveste punktet på eiendommen, og carporten er tiltenkt innfelt i bakken bakom, med gjesteplasser på taket med tilgang direkte fra kjølingsvei.

Det omsøkte tiltaket har mottatt merknader fra det lokale grendalaget, hvor det argumenteres for at sikkerheten for gående og barn ikke er tilstrekkelig langs tilkjøringsveien, samt at en eldre avtale med forrige utbygger, ang. utbedring av grøntarealet rett nord av tiltak, bør opprettholdes.



Per dags dato har utbygger lov til å sette opp inntil 10 enheter på området uten dispensasjon. Veien til boligfeltet er kommunal, og det er dermed kommunen som er ansvarlig for denne. Ettersom dette er en ting som bør utbedres uavhengig av dispensasjonssøknaden, så anses det at dette er en sak som ikke bør belastes utbygger, men at det bør tas opp av Trafikksikkerhetsutvalget for en egen behandling.

I reguleringsplan for Dyrvik boligfelt, så er området nord av det omsøkte tiltaket, begrenset av tilkomstvegen, satt av som felles lekeareal. I planbestemmelsen står det at lekeområdet skal opparbeides før ferdigattest gis. Per dags dato er den vestre halvdel planert og gjort om til en lekeplass, mens den østre halvdel ligger urørt. Avtalen det henvises til er resultatet av et ønske fra forrige utbygger om å bidra med utbedring av dette området for å lage en natursti, samt forskjønne området. I planbestemmelsene står det ingenting om noe slikt, kun at det må oppføres en lekeplass på området, som er gjort. Ettersom denne lekeplassen eksisterer, og den gamle avtalen var en privat avtale mellom tidligere utbygger og grendalag, så anses det at kommunen ikke kan pålegge ny utbygger å ta på seg den gamle avtalen. Det anbefales likevel at ny utbygger og grendalag ser på muligheten for å fremforhandle en ny avtale mellom partene, ettersom et slikt tiltak vil gagne begge parter.

Med den forespeilte plassering og utforming av carport, så vil plasseringen ikke være til hinder for siktlinjer eller sikkerhet mer enn om det var plassert innenfor byggegrensen.

Grunnet de varierende typene bygg i området, inklusiv et par andre med flate tak, så vil ikke det omsøkte tiltakets takform være alt for fravikende fra normen. Med ny plassering på det laveste punktet på tomten, så vil det ikke være stor silhuettforskjell mellom ett bygg etter planbestemmelsen, eller det omsøkte tiltaket.

Per dags dato er det satt ned en slamavskiller som er dimensjonert for det regulerte feltet, med litt ekstra margin. En utvidelse på to enheter vil ikke skride over makskapasitet for vann og avløp.

Trafikkmessig vil de to ekstra enhetene utgjøre en mindre økning fra den faktisk regulerte kapasiteten. Det anses derfor som at økningen fra 10 til 12 enheter, samt posisjonering av carport, ikke vil vesentlig tilsidesette planformålet.

Ved vurdering av fordeler mot ulemper, så vil ulempene ligge rundt en noe økt trafikk, samt ett litt bredere tak totalt sammenlignet med et saltak. Etersom at enhetene er tiltenkt plassert i det laveste punktet på tomten, så vil selve mønet bli liggende lavere enn opprinnelig tiltenkt utforming med saltak, men vil ta litt mer utsikt breddemessig. Trafikkmessig så estimeres det at en utvidelse fra 10 til 12 enheter vil gi en biløkning fra 20 til 24 biler hvis en antar at hver boenhet har to biler tilgjengelig. En økning på totalt fire biler fra regulert til foreslått anses som en mindre økning, ettersom reguleringsplanen allerede skal være dimensjonert for ytterligere 22 biler fra dagens situasjon (*de planregulerte 10 enhetene samt en ubebygd boligtomt på nordsiden*).

Fordelene med tiltaket er at det gir en høyere utnyttelsesgrad av området, som igjen vil gi flere muligheten til å bosette seg i Dyrvik. Det flate taket vil også ta mindre av utsikten fra boligene bakenfor tiltaket, ettersom det vil ligge lenger ned i terrenget enn opprinnelig tiltenkt. Carport løsningen vil også gi et dempet inntrykk takket være dennes plassering i bakken mot vei.

Med bakgrunn i dette anses det at fordelene med tiltaket er større enn ulempene.

Konklusjon

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

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 12.09.2019	Arkivsaksnr: 19/1266	Sak nr: 147/19
Saksbehandler: Muhammad Abbas	Arkivkode: M41	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
70/19	Hovedutvalg for forvaltning	16.05.2019
147/19	Hovedutvalg for forvaltning	12.09.2019

LOKAL FORURENSNINGSFORSKRIFT FOR SPREDT AVLØP I FRØYA KOMMUNE

Forslag til vedtak:

Hovedutvalget for forvaltning (HFF) sender forurensningsforskrift for spredt avløp i Frøya kommune til kommunestyret for sluttbehandling.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 16.05.2019 sak 70/19

Vedtak:

Hovedutvalg for forvaltning vedtar å legge ut Forslag til lokal forurensningsforskrift for spredt avløp i Frøya kommune på høring og offentlig ettersyn i medhold av Forvaltningslovens § 37.

Enstemmig.

Vedlegg:

- Revidert kart resipientvurdering (fast Frøya).
- Revidert kart resipientvurdering (mindre øyer).
- Endret forslag til lokal forurensningsforskrift for spredt avløp i Frøya kommune.

Saksopplysninger:

Hovedutvalg for forvaltning (HFF) vedtok i møte den 16.05.2019, å legge forslag til lokal forurensningsforskrift for spredt avløp i Frøya kommune ut til høring i 3 måneder. Forskriften har vært på høring i perioden fra 20.05.2019 til 20.08.2019 og ingen kommentarer/innsspill er registrert innkommet innen fristen.

Kommunalt innspill til resipientkart

Med bakgrunn i at det finnes mindre øyer i kommunen (Inntian, Rottingen, Bogøya, Gjæsingen, Sørburøya og Sauøya) som ikke har mulighet for slamtømming, er resipientene rundt disse øyene ikke vurdert i saneringsplanen og heller ikke medtatt i sårbarhetskartet

(resipientkart) som er en del av den lokale forurensningsforskriften. Kommunen jobber imidlertid videre med å finne ut en praktisk og økonomisk forsvarlig slamtømmeløsning for disse øyene. Med bakgrunn i dette har kommunen etter at forurensningsforskriften ble lagt ut til høring funnet det riktig å vurdere sårbarheten av resipientene rundt øyene og ut fra dette sette videre normer for utslippskrav for den enkelte resipient. Normene er innarbeidet i lokale forskrifter. Inntill kommunen vil komme med en endelig slamtømmeløsning for disse øyene, vil tillatelse kunne gis til utedo, biotank med slamsil, forbrenningstoalett eller annen type tørrklosett etter godkjenning av kommunen, og urensset gråvann via utslippsledning til sjø.

Bakgrunn:

Kommunen er forurensningsmyndighet for utslipp av sanitært avløpsvann fra mindre avløpsanlegg etter kapittel 12 i forurensningsforskriften. Kommunen er ferdig med kartleggingen av alle private avløpsanlegg og konkluderer med at det er et stort behov for opprydding av avløp fra spredt bebyggelse. Det er registrert ca. 2100 eiendommer med private avløpsanlegg og som ikke er knyttet til det kommunale avløpsnett i dag. Svært mange av kloakkutslippene fra spredt bebyggelse har dårlig rensing og tilfredsstillende ikke dagens krav til utslipp. Per i dag er utslippstillatelsen for mindre avløpsanlegg gitt i henhold til den sentrale Forurensningsforskriften § 12-9 om utslipp til mindre følsomt område med renskrav a) 20 % reduksjon av SS-mengden beregnet som årlig middelværdi av det som blir tilført rensanlegget, eller b) 180 mg SS/l ved utslipp beregnet som årlig middelværdi. Dette er minstekrav som er satt i forurensningsforskriften uten hensyn til graden av brukerinteresser og lokale forhold.

Frøya kommune er en betydelig befolkningsvekst-kommune og inntektene er helt avhengig av havbruksnæringen. I tillegg har kommunen vokst betydelig i forhold til antall fritidsboliger de senere år og dermed fått større utfordringer i forhold til brukerinteresser i sjøområdene, spesielt nært land. Dårlig avløpsrensing gir stor risiko for miljøpåvirkning av f.eks. fisk, skaldyr og tang/tare kort sagt alt som har med matproduksjon fra havet å gjøre. Utslippet fra mindre avløpsanlegg er hovedkilden til lokal bakterieforurensning og en viktig kilde til utslipp av fosfor og nitrogen som kan gi overgjødning og algevekst i utsatte resipienter. I tillegg vil økte utslipp som følge av befolkningsvekst og høyere befolkningstetthet i mange områder også øke faren for dette. Derfor er det et stort behov for en lokal forskrift som fastsetter høyere rensegrad enn det dagens lokale forskrift krever.

Vurdering:

Når kommunen ut fra forurensningsmessige forhold vurderer å fastsette en lokal forskrift, vil dette være med bakgrunn i at kommunen ønsker å sette strengere krav til utslipp enn i dag, avhengig av type resipient. Det kan for eksempel være aktuelt å vurdere å fastsette en lokal forskrift som setter krav til utslipp av tarmbakterier til en resipient som benyttes til havbruks- og fiskerinæringen, drikkevann eller bading eller andre brukerinteresser. Kommunen er forurensningsmyndighet for mindre avløpsanlegg og en lokal forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg i spredt bebyggelse vil dekke opp lokale behov som nasjonal og internasjonal lovgivning ikke kan ivareta eller detaljere.

Frøya Kommune har laget forslag til lokal forskrift fra § 12-7 til § 12-13 om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter, turistbedrifter og lignende virksomhet med utslipp mindre enn 50 pe. I den lokale forskriften inngår også et digitalt kart (resipientkart) som viser miljøtilstanden i resipientene og som samtidig gir opplysning om krav til rensegrad og mulige alternative renseløsninger. Kartet skal brukes som arbeidsverktøy for kommunen og innsynsløsning for publikum til bruk ved søknader om utslippstillatelse. I den lokale forskriften

har kommunen satt ulike krav avhengig av resipienttilstand og brukerinteresser. Resipientenes tilstand og graden av brukerinteresser er klassifisert i fem klasser som er:

- Sårbar resipient og høy grad av brukerinteresser i området (rød farge på resipientkart)
- Moderat sårbar resipient og brukerinteresser i området (lilla farge på resipientkart)
- Mindre sårbar resipient og brukerinteresser i området (gul farge på resipientkart)
- God resipient og brukerinteresser i området (grønn farge på resipientkart)
- I tillegg er utslipp til Kjerkdalsvatnet og Hammarvatnet (svart farge på resipientkart) forbudt på grunn av at dette er drikkevannskilder der kommunen kun tillater biologisk toalett eller tilsvarende løsninger uten utslipp.

Som resipientkartet viser er mange resipienter på Frøya klassifisert som «mindre sårbar og med brukerinteresser i området». Når resipienten er klassifisert med brukerinteresser betyr dette at renskravet vil fokusere på bakterierensning hvor spesielt krav til rensing av den farlige tarmbakterien E.coli er et viktig parameter. Dagens lokale forskrifter tar ikke høyde for dette parameteret i det hele tatt og det er derfor ganske mange eksisterende anlegg som må oppgraderes for å tilfredsstillende de nye forskriftene. De ulike renseløsningene kan ha ulik rensegrad, og valg av renseløsning vil være avhengig av de renskrav som settes for den enkelte resipient.

Med hjelp av denne forskriften blir det enklere å velge riktig avløpsanlegg som tilfredsstiller krav til utslipp i forhold til resipientenes miljøtilstand. Godkjente/mulige avløpsløsninger er listet opp i lokal forskrift §§12-8 og 12-9. Det kan også finnes andre løsninger som tilfredsstiller rensegraden for den spesifikke sonen.

Alle bygninger med innlagt vann skal ha utslippstillatelse. Begrepet innlagt vann er definert i forskriften. Tett tank tillates kun i spesielle tilfeller og etter avtale med kommunen. Tett tank kan være aktuelt på bebyggelse som har lite/variabel bruk, for eksempel grendahus og for fritidsboliger der andre avløpsløsninger er svært vanskelig og kostbart å etablere. Utedo kan også tillates i spesielle tilfeller og etter avtale med kommunen. Bruk av utedo, biodo eller annen type tørrklosett krever ikke utslippstillatelse men det skal tas hensyn til håndtering av slam på en god måte. Den lokale forskriften foreslår at det skal sendes inn melding om metode for slamhåndtering ved etablering av slike anlegg. Dette fordi tømning av utedo/tørrtoalett (uten vannspyling) ikke omfattes av den organiserte tømmeordningen fra kommunen. De som ønsker å tømme slike anlegg må selv ta kontakt med ansvarlig slamtømmeselskap.

I den lokale forskriften § 12-13 settes det krav til at dokumentasjon av renseløsning skal utføres av nøytral fagkyndig. En nøytral fagkyndig kan være et uavhengig foretak eller aktør med tilstrekkelig avløpsteknisk fagkompetanse som er uavhengig i forhold til valg av renseløsning. Forskriften setter krav om dokumenterbar kompetanse for både prosjekterende og utførende.

Med utgangspunkt i erfaringene fra opprydding i separate avløpsanlegg i andre kommuner er det til den lokale forskriften utarbeidet kompletterende retningslinjer samt veiledning for anleggseiere, hovedsakelig for å sikre tilfredsstillende rensegrad i avløpsanleggene samt medvirke til en enklere søknadsprosess og saksbehandling.

Lik forurensningsforskrift:

Medlemskommunene i Nordre Fosen vannområde utarbeider nå likelydende lokale forskrifter avhengig av resipientenes miljøtilstand, som de vi i Frøya kommune nå foreslår. Søndre Fosen vannområde har ikke kommet like langt i sine arbeider, men arbeidet som Frøya kommune har lagt ned i utarbeidelsen av en saneringsplan for avløp i spredt bebyggelse og nye forskrifter ser ut til å danne modell for arbeidet videre også i denne gruppen. Vår nabokommune Hitra har enda ikke begynt med opprydding av avløp i spredt bebyggelse og har derfor ikke laget lokal forskrift om utslipp av avløpsvann. I dialog med Hitra kommune er det enighet om at det anses som fordelaktig at utslippskravene i kommunene bør være så like som mulig da kommunene i stor grad har samme forhold og utfordringer i denne sammenheng. Frøya kommunes arbeider med saneringsplan/opprydding av avløp i spredt bebyggelse og vedtatte forskrifter vil derfor trolig bli førende for hvordan Hitra kommune vil håndtere dette arbeidet videre.

Forhold til overordna planverk:

Den lokale forskriften er hjemlet i forurensningsloven § 9 og forurensningsforskriften §§ 12-6 til 12-13. Avløpsdelen i forurensningsforskriften § 12-6 (med virkning fra januar 2007) gir kommunen mulighet til å utarbeide lokal forskrift:

"Kommunen kan fastsette lokal forskrift dersom det er nødvendig ut i fra forurensningsmessige forhold eller brukerinteresser. Kravene i lokal forskrift skal erstatte kravene i § 12-7 til § 12-13."

Konklusjon:

Ved å vedta en ny lokal forskrift som erstatter forurensningsforskriften § 12-7 til § 12-13 vil dette bli et godt verktøy for kommunen i arbeidet med å gi utslippstillatelser generelt, og i arbeidet med opprydding i spredt avløp spesielt. En lokal forskrift sikrer også likebehandling og forutsigbarhet for huseiere i spredt bebyggelse ved krav til etablering av private renseløsninger. Det å sørge for at innbyggernes investeringer i nye/oppgradering av avløpsanlegg betaler seg i form av god rensing, er god samfunnsøkonomi og svært viktig for å ivareta godt vannmiljø i fremtiden.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 12.09.2019	Arkivsaksnr: 19/1445	Sak nr: 148/19
Saksbehandler: Muhammad Abbas	Arkivkode: K23	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
86/19	Hovedutvalg for forvaltning	13.06.2019
148/19	Hovedutvalg for forvaltning	12.09.2019

LOKAL FORSKRIFT OM SAKSBEHANDLING OG TILSYNSGEBYRER ETTER FORURENSINGSREGELVERKET

Forslag til vedtak:

Hovedutvalget for forvaltning (HFF) sender lokal forskrift om saksbehandling og tilsynsgebyrer etter forurensingsregelverket til kommunestyret for sluttbehandling.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 13.06.2019 sak 86/19

Vedtak:

Hovedutvalget for forvaltning vedtar å legge forslag til ny forskrift om gebyrer for saksbehandling, kontroll og tilsyn etter forurensningsregelverket i Frøya Kommune, ut på høring og offentlig ettersyn i medhold av forvaltningsloven § 37.

Enstemmig.

Vedlegg:

1. Endret forslag til lokal forskrift om saksbehandling og tilsynsgebyrer etter forurensningsregelverket.
2. Forurensningsloven § 80 overtredelsesgebyr.

Saksopplysninger:

Hovedutvalg for forvaltning (HFF) vedtok i møte den 13.06.2019, å legge forslag til lokal forskrift om saksbehandling og tilsynsgebyrer etter forurensningsregelverket i Frøya kommune ut til høring i 8 uker. Forskriften har vært på høring i perioden fra 17.06.2019 til 12.08.2019 og ingen kommentarer/innsspill er registrert.

Kommunalt innspill om endringer i lokal forskrift om gebyrer for saksbehandling og kontroll /tilsyn basert på endringer i sentralt lovverk (forurensningsloven § 80)

Forurensingsloven § 73 har bestemmelser om tvangsmulkt ved forhold som er i strid med forurensningsloven og forurensningsforskriften. Tvangsmulkten kunne fastsettes samtidig med pålegg om retting, og løper fra fristoversittelsen for retting.

Før 21. juni 2019 har forurensningsloven ikke hjemler til å ilegge overtredelsesgebyr eller andre administrative sanksjoner som alternativ til straff. Fra 21. juni 2019 er muligheten til å ilegge overtredelsesgebyr hjemlet i forurensningsloven § 80. Overtredelsesgebyr er et inngripende virkemiddel og bør kun brukes der det er et reelt behov for det. I forurensningsloven § 80 er opplistet de overtredelsene som er aktuelle for ilegging av overtredelsesgebyr, blant annet brudd på forurensningsforbudet i § 7, brudd på vilkår i tillatelse etter § 11 jf. 16, brudd på mangler drift og vedlikehold av avløpsanlegg i § 24, brudd på forsøplingsforbudet i § 28, brudd på bestemmelsen om håndtering av næringsavfall i § 32 og brudd på forskrifter gitt i medhold av forurensningsloven, som avfallsforskriften og forurensningsforskriften. I enkelte påleggshjemmler foreslås sanksjonering, jf. 7 fjerde ledd og § 20 annet ledd. Disse påleggshjemlene gir forurensningsmyndigheten adgang til å fastsette med bindende virkning hvordan den ansvarlige skal oppfylle plikter i samme bestemmelse.

Rådmannen foreslår derfor å implementere forurensingsloven § 80 «Overtredelsesgebyr» i lokal forskrift og innføre gebyrsatser for overtredelser i hht. denne forskriften. Dette i stedet for å bruke beskrivelsen «ulovlighetsgebyr» i den lokale forskriften. Denne forskriftsendringen medfører ikke krav til ny høringsrunde.

Bakgrunn:

For å komme ordentlig i gang med de lovpålagte myndighetsoppgavene er det viktig å få innført en lokal forskrift for å finansiere arbeidet. Ved å innføre en slik forskrift må det også følge med et tilsynsopplegg. Frøya kommune ønsker på lik linje med de andre kommunene i regionen å innføre et årsgebyr for tilsyns- eller kontrollbesøk. Lokal forskrift om gebyrer for saksbehandling, tilsyn og kontroll, gir kommunen adgang til å kreve gebyrer for de tjenester som kommunen er pliktig til å levere i henhold til forurensningsregelverket. Det er et sentralt prinsipp i forurensningsregelverket at forurenser skal betale for de kostnader forurensningen medfører. Uten lokal forskrift med tilhørende regulativ, kan ikke kommunen kreve inn gebyr.

Vurdering:

I samsvar med forurensningsloven § 52a og forurensningsforskrift § 11-4 kan forurensningsmyndigheten gi forskrift om gebyrer for behandling av tillatelser etter denne lov eller forskrift fastsatt i medhold av loven, og for kontrolltiltak som gjennomføres for å sikre at loven eller vedtak i medhold av loven blir fulgt. Forurensningsloven § 80 gir hjemmel til kommunen å ilegge overtredelsesgebyr for saker som er i strid med bestemmelser i forskrift eller arbeid er påbegynt i strid med forurensningsloven. Gebyrene settes slik at de samlet ikke overstiger forurensningsmyndighetens kostnader ved saksbehandlingen eller kontrollordningen. Kommunen skal gi utslippstillatelser, godkjenne tiltaksplaner og føre tilsyn med at bestemmelsene i, og vedtak fattet i medhold av forurensningsforskriften kapittel 1, 2, 12, 13, 15, 15A, og forurensningsloven § 80 følges.

1. Saksbehandlingsgebyr

Saksbehandlingsgebyret skal dekke kommunens kostnader ved behandling av saker etter forurensningsforskriften. Gebyrene skal ikke overstige kommunens kostnader ved saksbehandling.

Forskriften omfatter gebyr for saksbehandling med:

- Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid
- Utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende
- Utslipp av kommunalt avløpsvann fra mindre tettbebyggelser
- Utslipp/påslipp av oljeholdig vann
- Påslipp av fettholdig vann
- Nedgravde oljetanker

2. Tilsynsgebyr

Kommunen er forurensningsmyndighet for å føre tilsyn etter forurensningsforskriften. Tilsynet skal sørge for at anleggene ikke fører til forurensning eller helseplager, og at alle gjeldende krav i tillatelsen tilfredsstilles. Alle anlegg vil bli kontrollert og gjennomgått etter faste intervaller. Den gebyrpliktige slipper da å betale et engangsgebyr når tilsyn gjennomføres, og får i stedet kostnaden fordelt over flere år.

Forskriften omfatter gebyr for kontroll/tilsyn med:

- Tilsyn/kontroll av avløpsanlegg
- Tilsyn/kontroll av oljeholdig og fettholdig tank

Tilsynsgebyret for eksisterende avløpsanlegg samt oljeholdig og fettholdig tank faktureres som et årlig gebyr. Gebyr belastes eiere av avløpsanlegg og der flere eiendommer er tilknyttet felles avløpsanlegg, fordeles gebyret likt mellom de tilknyttede eiendommene dersom det ikke fremlegges avtale om annen fordeling.

3. Gebyrsatser

Gebyrsatser for behandling av søknader kategoriseres etter anleggsstørrelsen. Gebyrsatser for hvert enkelt område inngår i gebyrregulativet og vedtas årlig av kommunestyret. Det innføres et årlig gebyr på tilsyn- eller kontrollarbeid og det fastsettes ulike gebyrer for ulike typer kontroll/tilsyn. Overtredelsesgebyret fastsettes i hvert enkelt tilfelle og mengde av forurensningen.

Saksbehandlingsgebyr skal også betales ved avslag på søknad.

Konklusjon:

Alt arbeid med saksbehandling og tilsyn av avløpsanlegget og oljeholdig vann må finansieres via gebyrer da dette er et eget selvkostområde. Med bakgrunn i at Frøya kommune i dag mangler forskrift om gebyrer som regulerer etter forurensningsloven, vil rådmannen anbefale at vedlagte forslag til forskrift om gebyrer vedtas som Frøya kommunes lokale gebyrforskrift. Med innføring av en slik forskrift vil krav og forpliktelse til både abonnenten og kommunen være behørig hjemlet.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 12.09.2019	Arkivsaksnr: 19/2130	Sak nr: 149/19
Saksbehandler: Veronica Furuvik	Arkivkode: 033	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
149/19	Hovedutvalg for forvaltning	12.09.2019

ORIENTERING/SPØRRERUNDE

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Veronica Furuvik
Arkivsaksnr.: 19/2129

Arkiv: 033

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 29.08.19

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 29.08.19 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 29.08.19.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Bjørnar Grytvik
Arkivsaksnr.: 17/2028

Arkiv: GNR 26/81

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 26 BNR 81 - KLAGE PÅ VARSEL OM UMIDDELBAR GJENNOMFØRING AV TILTAK FOR STANS AV ULOVLIG AVLØPSFORHOLD

Vedtak:

Forslag til vedtak:

- Klage på varsel om gjennomføring av tiltak for stans av ulovlig avløpsforhold tas ikke til følge. Varsel av den 26.03.2019 opprettholdes.

Vedlegg:

1. Varsel om umiddelbar gjennomføring av ulovlig avløpsforhold på Gnr 26 Bnr 81
2. Foreløpig svar på klage på vedtak angående avløpsforhold
3. Klage på vdtak angående avløpsforhold (OfI §13 jf. fvl §13)
4. Øvrig korrespondanse

Saksopplysninger:

Bakgrunn

I varsel av den 26.03.19 om umiddelbar gjennomføring av tiltak for stans av ulovlig avløpsforhold på eiendommen Gnr. 26 Bnr. 81, ble eier av eiendommen meddelt at kommunen med medhold i forurensningsloven §74, første og annet ledd og §76 første ledd, ville iverksette nødvendige tiltak for å rydde opp i det ulovlige avløpsforholdet for klagers regning. Den 16.03.19 mottok kommunen en klage innenfor oppgitt frist på 3 uker.

Klagen er etter kommunens vurdering ikke direkte rettet mot varslet men heller en opprømsing av forhold basert på en blanding av påstander, synsing, antagelser og beskyldninger. Mye av dette kan sies å være irrelevant i forhold til varslet. Vi har uansett valgt å behandle dette som en klage.

For å gi best mulig oversikt følger her først et resymè av hele saksgangen, før klagen behandles spesifikt:

Saksresymè

Befaring den 11.05.17:

Den 11.05.17 foretok kommunen befaring av avløpsanleggene for de 3 naboeiendommene Gnr. 26 Bnr. 35/81 og 85. Dette med bakgrunn i opplysninger om at det foregikk ulovlig utslipp av kloakk til grunnen fra disse eiendommene. Ved befaringen deltok kun eier av eiendommen Bnr. 35, som også er eier av grunnen hvor Bnr. 81 (klager) har sin slamavskiller etablert. Det meste av utslippsledningen går for øvrig over eiendommen til Gnr. 26 Bnr. 1.

Ved befaringen ble det konstantert at avløpet fra disse eiendommene hadde utløp til grunnen på Bnr. 35 som følge av at felles utslippsledning for eiendommene Bnr. 35 og 81 var frakoblet, noe som er svært uheldig med tanke på at det er høy grunnvannsstand i dette området og derav stor fare for forurensning av grunn og grunnvann. Det ble også registrert at Bnr 35 var i ferd med å etablere ny utslippsledning med bakgrunn i at eksisterende ledning ikke hadde god nok kvalitet. Eier av Bnr 35 opplyste at det oppstod en situasjon hvor hun hadde fått tilbakeslag av kloakk inn i sin kjeller og tilkalt rørlegger fant det nødvendig å kappe felles utslippsledning for å begrense tilbakeslaget. Dette ble en forsikringsak og takstmennene (2 forskjellige) mistenkte at tilbakeslaget skyldtes en uheldig kombinasjon av tett utslippsledning og stor vannføring i avløpsanlegget til nabo Bnr. 81 (klager) som følge av taknedløp/overvann fra dennes eiendom var tilkoblet avløpsledningen. På bakgrunn av dette ble felles utslippsledning gravd opp for å finne mulig feil og dermed ble kvaliteten på ledningen avdekt. Eier av Bnr 81 var tilstede ifm dette gravearbeidet.

Ved befaring ble det også konstantert at klagers slamavskiller stod meget skeivt slik at den ikke oppnådde forskriftsmessig rensfunksjon.

Orienteringsbrev/varsel om pålegg av 31.07.17:

Med bakgrunn i at det ble funnet feil og mangler med avløpsanlegget hos alle tre naboeiendommene ble alle eiendommer etter befaringen tilskrevet i brev den 31.07.17. Kommunen orienterte om at utslippsledningen måtte ferdigstilles snarest. I tillegg til at klagers slamavskiller måtte rettes opp ble han også gitt beskjed om at det forelå mistanke om at både utslippsledning og drensledning fra naboeiendommen Bnr. 85 var tilkoblet klagers avløpsledning og at klager hadde et selvstendig ansvar for å avklare dette og eventuelt bringe dette forholdet til opphør. Bakgrunnen for denne mistanken var den store vannføringen i utslippsledningen og innholdet i avløpet. Mistanken kunne underbygges med at et situasjonskart, som forelå i forbindelse med en fradelingssak for naboeiendommen Bnr. 85, viste at utslippsledningen fra denne eiendommen var tilkoblet klagers avløpsledning slik at alt avløp fra denne eiendommen også ble tilført klagers slamavskiller. Klager ble også orientert om at han ikke hadde bygd sitt avløpsanlegg i ht tidligere utslippssøknad da denne viste at det skulle etableres en slamavskiller i kombinasjon med sandfilter og med utslipp i steinsatt grøft. Nå var altså klagers slamavskiller direkte tilknyttet felles utslippsledning uten at dette var omsøkt eller forelå noen dokumentasjon på tillatelse til dette fra grunneier. Han ble derfor bedt om å sende melding til kommunen med dokumentasjon på ny utslippsledning og nødvendige tillatelser.

I brevet ble klager også bedt om å komme med tilbakemelding/uttalelse innen tre uker hvis kommunens registreringer ikke var i samsvar med de faktiske forhold eller hvis han hadde supplerende opplysninger eller andre merknader.

I brevet ble også alle tre eiendommer orientert om at kommunen gjennom sitt pågående arbeide med en saneringsplan for avløp i spredt bebyggelse, hadde vurdert resipienten hvor deres anlegg hadde sitt utløp gjennom felles utslippsledning, til å være svært sårbar. Med dette bakteppet ville kommunen vurdere å pålegge alle de tre eiendommene å etablere nye avløpsanlegg med bedre rensegrad enn de eksisterende anleggene hadde. Det ble også beskrevet hvilke løsninger som kunne tilfredsstillende de krav som da ville bli stilt.

Det ble i orienteringsbrevet også opplyst om at eier av Bnr 35 etter befaringen hadde tatt kontakt med kommunen for å avklare mulighetene for å etablere et felles avløpsreanseanlegg for alle tre naboeiendommer pluss en ubebygdet tomt i området. Alle eiendommer ble i brevet anbefalt å ta kontakt med grunneier for å innhente nærmere opplysninger om dette og avklare et mulig samarbeide.

Påleggsbrev av den 04.05.18:

Den 04.05.18 ble klager og klagers naboeiendommer tilsendt brev med pålegg om stans av ulovlig avløpsutslipp. Det var på dette tidspunkt ikke kommet noen tilbakemelding fra klager etter utsendelse av orienteringsbrevet av den 31.07.17. Etter at pålegget ble sendt lyktes det kommunen etter gjentatte forsøk å oppnå telefonisk kontakt med klager. Det ble da forsøkt å gi ham en nærmere orientering om saken. Samtalen ble kort da klager raskt gjorde det klart at han ikke var interessert i dialog og at han anså dette som eier av Bnr 35 sitt ansvar.

Den 28.05.18 mottok kommunen et brev (datert 23.05.18) fra klager hvor han ga en kort redegjørelse for sitt syn på årsaken til hvorfor hans utløp ikke fremstår forskriftsmessig og hvor han gir Bnr 35 all skyld for den oppståtte situasjonen. Han innbød i det hele tatt ikke til noen dialog i forhold til løsning for sitt eget anlegg og de forhold han er bedt av kommunen å besvare/dokumentere.

Svarbrev av den 13.06.18:

Den 13.06.18 sendte kommunen svarbrev til klager hvor han ble orientert om at kommunen anså hans brev som et innspill og ikke en klage. Det ble også gjort klart at kommunen ikke kunne ta stilling til årsak til forurensningen og at det uansett er forurenser som er ansvarlig for å rydde opp i forholdet samt at årsak og ansvarsforhold ikke var kommunens sak men at dette måtte han avklare privatrettslig.

Kommunen mottok ingen svar eller tilbakemelding på dette svarbrevet.

Varsel om tvangsmulgt av den 12.09.18:

Etter at det ble konstantert at klager fortsatt ikke hadde omsøkt tiltak for å etablere godkjent avløpsanlegg og det fortsatt ikke var kommet noen innspill fra klager, ble det den 12.09.18 sendt varsel om tvangsmulgt i ht forvaltningsloven §16. Klagefrist ble satt til 3 uker.

Pålegg om tvangsmulgt av den 03.10.18:

Med utgangspunkt i at klagefristen på varslet om tvangsmulgt var utgått uten noen form for tilbakemelding, sendte kommunen pålegg om tvangsmulgt den 03.10.18. Dette med hjemmel i forurensningsloven §73. Tvangsmulgten ble satt til et engangsbeløp på kr. 20.000,-.

Innkalling til dialogmøte pr. brev den 29.01.19:

Etter å ha konstantert at tvangsmulgten var betalt av klager til Statens innkrevingsentral den 11.01.19 sendte kommunen den 29.01.19 et brev til klager med innbydelse til dialogmøte. Dette resulterte ikke i noen reaksjon fra klager.

Varsel om umiddelbar gjennomføring av ulovlg avløpsforhold av den 26.03.2019

Den 26.03.19 sendte kommunen et varsel til klager om at kommunen vurderte å etablere et forskriftsmessig avløpsanlegg for hans eiendom for hans regning. Dette med medhold i forurensningsloven § 74, første og annet ledd og forurensningsloven § 76 første ledd. Bakgrunnen til dette var at kommunen anså at klager ikke hadde vilje til eller til hensikt å etterkomme kommunens pålegg om å bringe det ulovlige utslippet til opphør. På dette tidspunktet var etablering av avløpsanlegg og felles utslippsledning for de øvrige tre eiendommer allerede omsøkt, etablert og i satt i drift.

Klage av den 16.04.19:

Den 16.04.19 mottok kommunen en formell klage fra eiendommen Bnr. 81 som etter kommunens syn ikke berører det sentrale forhold om å bringe forurensningen til opphør men som derimot er svært fokusert på ting han hadde «hørt», synsing og antagelser samt forholdet til eier av Bnr 35 og hennes posisjon som ansatt i Frøya kommune. Slike påstander og kommentarer kan ikke kommunen gi noen konkrete besvarelser på. Klagebrevet har en karakter som etter kommunens vurdering godt kunne ha medført avvisning men av hensynet til klager vil kommunen allikevel behandle dette som en formell klage. Med dette bakteppet vil kommunen nedenfor gjennom 6 punkter forsøke å gi et tilsvarende svar på det som oppfattes som hovedinnholdet i klagebrevet.

Tilsvarende på klagen:

1. Årsak til forurensning

Kommunen tar ikke stilling til årsak til at avløpsanlegget fra eiendommen Gnr. 26 Bnr. 81 ikke er i forskriftsmessig stand. Hva som har skjedd i naboens (Bnr. 35) kjeller er en sak mellom klager og nabo. Dette kan ikke kommunen ta stilling til. Vi vet heller ikke hva som er skjedd mellom nabo og forsikringsselskapet. Slik problemstillingen blir beskrevet må årsak og ansvarsforhold avklares privatrettslig mellom de involverte parter. Kommunen er dog ikke noen part i en slik sak.

Frøya kommune som forurensningsmyndighet tar altså ikke stilling til årsaken til at forurensningssituasjonen har oppstått. Det er uansett forurenser som har ansvaret for å rydde opp i forholdet i henhold til forurensningsloven § 7.

2. Kommunens befaring. Enkeltvedtak om ulovlig avløpsforhold

I kommunale arkiver finnes dokumentasjon på at klagers eiendom er gitt utslippstillatelse den 26.10.1984 (Sak nr. 205/84). Utslippstillatelsen er gitt i henhold til forurensnings-forskriften §

12 under forutsetning om bruk av 4 m³ slamavskiller og kombinasjon av sandfiltergrøft og utslipp i steinsatt grøft. I henhold forurensningsforskriften kapittel 12, er eier av anlegget ansvarlig for at det driftes og vedlikeholdes slik at alle krav følges. Kommunen er forurensningsmyndighet og fører tilsyn med at bestemmelsene og vedtak fattet i medhold av forurensningsforskriften kapittel 12 følges. Etter dette kapitlet har forurensningsmyndigheten rett til og plikter å utføre tilsyn med avløpsanleggene. Tilsynet vil være risikobasert og vil minst omfatte kontroll av anleggenes ytelse.

Ved tilsyn/kontroll den 11.05.17 ble det registrert at klagers slamavskiller har utløp til felles utslippsledning til sjø i fellesskap med naboeiendommen Bnr. 35 og 85. Som nevnt i forhåndsvarslet datert 31.07.2017 og i pålegget datert 04.05.2018 er avløpet på klagers eiendom tilknyttet en 4 m³ slamavskiller som står svært skeivt. En forutsetning for at en slamavskiller skal fungere forskriftsmessig er at den er montert i vater. Under befaringen oppdaget kommunen at utslippsledningen som slamavskilleren er tilknyttet var frakoblet og at utslippet fra slamavskilleren derfor gikk rett i grunnen. Kommunen fant også at utslippsledningen ikke er godkjent som avløpsledning og at en del av ledningen i praksis var et drenerør. Løsningen er ikke godkjent for bruk sammen med ordinær slamavskiller da ledningen vil medvirke til ulovlig utslipp av avløpsvann og dermed forurense grunnen og grunnvannet i området. Kommunen vurderer dermed at klagers avløpsanlegg er i en meget dårlig tilstand og tilfredsstillende ikke dagen krav til utslipp.

I fht. foran nevnte problemstillinger har kommunen pålagt klager å stanse det ulovlige avløpsforholdet fra klagers eiendom Gnr. 26 Bnr. 81 via brev datert 04.05.18 i samsvar med forvaltningsloven § 2 og forurensningsloven § 7. Forvaltningsloven § 2 gir hjemmel til kommunen å fatte enkeltvedtak. Et enkeltvedtak er en avgjørelse tatt av det offentlige. Vedtaket retter seg mot en bestemt krets av personer eller virksomheter. Dette skiller enkeltvedtak fra forskrifter, som retter seg mot en ubestemt krets av personer eller virksomheter, og som derfor gjelder for alle. Kommunen tar ikke hensyn til privatrettslige forhold i enkeltvedtak.

I henhold til forurensningsloven § 7 (plikt til å unngå forurensning) første ledd må ingen ha, gjøre eller sette i verk noe som kan medføre fare for forurensning uten at det er gitt tillatelse til dette. I medhold av forurensningsloven § 7 fjerde ledd jf annet ledd kan kommunen pålegge den ansvarlige for forurensning som er i strid med loven, om å sørge for tiltak for å stanse, fjerne eller begrense virkningen av den.

Når kommunen som forurensningsmyndighet ser at forurenser(e) ikke viser vilje til å rydde opp må kommunen bruke de midler den har til rådighet for å bringe forurensningen til opphør gjennom aksjonering i fht etablering av nytt godkjent avløpsanlegg for eiers regning i samsvar med forurensningsloven § 74 og § 76.

3. Forholdet til andre eiendommer på Frøya og pålegg om opprydding

Bortsett fra arbeidet med en saneringsplan for spredt avløp som vil berøre hele Frøya, jobber kommunen kontinuerlig med oppfølging av enkeltstående ulovlighetssaker. Kommunen har begynt å rydde opp i avløpsanlegg som medfører akutt forurensning, ulovlig bygde anlegg og anlegg som har dårlig tilstand. Det er derfor ikke slik at dette nødvendigvis er et enkelttilfelle og at klager er alene om å få slike pålegg. Det er derfor urimelig av klager å beskyld eier av Bnr 35 for å benytte sin arbeidsplass til å fremme sine egne interesser i denne saken. Hun har tvert i mot samarbeidet med kommunen for å finne en god løsning for alle involverte

eiendommer og har sammen med de øvrige naboeiendommene etablert et avløpsrenseanlegg som tilfredsstillende forurensningsforskriftens krav til rensing i dette området.

4. Forslag til felles renseanlegg

Klager beskriver at kommunen har anbefalt å etablere et felles renseanlegg med en 12 m³ slamavskiller for klagers eiendom og de 3 naboeiendommer. Dette er til dels riktig men var kun et tidlig forslag fra kommunen sin side om at berørte eiendommer kunne samarbeide for å få etablert et felles anlegg. Bakgrunnen til forslaget var at en slik løsning normalt vil gi lavere kostnader for alle, både mht investerings- og driftskostnader, i stedet for at eiendommene etablerer hvert sitt anlegg. Dette er også ønskelig sett fra et forurensningsperspektiv og bidrar også til å redusere kommunens saksgang i slike saker.

5. Saken har pågått over lang tid

Klager har rett i at saken har pågått over lang tid og at han har betalt en tvangsmulkt med et engangsbeløp på kr. 20.000. Gjennom hele prosessen frem til i dag har saken vært godt opplyst for klager med alle konsekvenser manglende etterfølging av pålegg ville medføre. Kommunens vurdering er at klager er ansvarlig for situasjonen og har derfor sendt mange brev, varsler og møteinnkallinger for å diskutere fremdrift for å stanse det ulovlige avløpsutslippet. Vi har ikke mottatt noen tilbakemelding fra klager på dette eller registrert seriøs innsats på at det ulovlige utslippet er blitt rettet.

I dette tilfellet har forurensningen nå foregått i ca. 3 år. Da saken ble kjent for kommunen hadde forurensningen allerede foregått i ca. 9 mnd. uten at anleggseierne har ordnet opp i forholdet.

6. Beskyldninger mot kommunalt ansatt

Dette punktet er av en meget alvorlig karakter og som klager selvsagt har rett til å ha sine meninger om men som det ikke kan tas hensyn til i saksvurderingen. Det er en kjensgjerning at eier av Bnr 35 er ansatt i kommunen og at hun også har fått pålegg om oppgradering av sitt private avløpsanlegg. I tillegg er hun medeier av utslippsledningen som klager mener å ha vært tilkoblet og senere etter hans mening urettmessig frakoblet. Eier av Bnr 35 var på det tidspunkt saken startet ansatt i Frøya kommune i samme etat som hadde forvaltningsansvaret for spredt avløp (forurensningsmyndighet), dog i en annen avdeling. Den 1. januar 2019 ble hun ansatt som virksomhetsleder for Forvaltning hvor også forvaltningsansvaret for spredt avløp inngår, og er derfor inhabil i behandlingen av denne saken. På bakgrunn av disse forhold har kommunens saksbehandlere vært svært bevisst dette habilitetsforholdet og har derfor ikke involvert henne i de vurderinger, beslutninger og vedtak som er foretatt.

Vurdering:

Kommunen som forurensningsmyndighet har fulgt de gjeldende forskrifter og prosedyrer i forhold til pålegg om opprydding i forurensningssaker fra avløp. I dette tilfellet har saken pågått over lang tid uten at klager har vist seriøs vilje til å rydde opp i forholdet eller til å ha dialog med kommunen. Saken kunne med litt innsats fra klager ha vært løst på et langt tidligere tidspunkt. Skal kommunen kunne lastes for noe så er det at det i noen tilfeller har gått noe lang tid etter fastsatte frister før kommunen har tatt neste skritt i saken. Dette kan imidlertid anses å ha kommet klager til gode.

Forholdet bør også ses i lys av at øvrige naboer allerede gjennom god dialog med kommunen har etablert godkjente avløpsanlegg med felles utslippsløsning.

Ved behandling av tilsvarende saker bør det vektlegges sterkt om klager har vist vilje til løsning. Frøya kommune står foran iverksettelsen av en saneringsplan for avløp i spredt bebyggelse som medfører stor sannsynlighet for at lignende saker vil oppstå. Gis klager medhold i denne saken vil dette kunne danne presedens og sannsynligvis gi kommunen vanskeligheter med å gjennomføre saneringsplanen etter intensjonen.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold i klagen. Varslet om umiddelbar gjennomføring av tiltak for stans av ulovlig avløpsforhold opprettholdes.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Tina Eltervåg
Arkivsaksnr.: 18/3421

Arkiv: PLAN 5014201813

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret
Kommunestyret
Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret

DETALJREGULERINGSPLAN - UTTIAN NÆRINGSOMRÅDE

Vedtak:

Forslag til vedtak:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya kommune å egengodkjenne reguleringsplan for Uttian næringsområde (plan-ID: 5014201813) som vist på plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 28.08.2019.

Vedlegg:

1. Plankart, 28.08.2019
2. Planbestemmelser, 28.08.2019
3. Planbeskrivelse, 28.08.2019
4. ROS-analyse, 07.06.2019
5. Støyutredning, 11.04.2019
6. Illustrasjonsplan
7. Konsekvensutredning naturmangfold, 27.07.2019
8. Rapport landskapsbilde, 04.06.2019
9. Innkomne merknader ved høring og offentlig ettersyn
10. Merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn
11. Svar på punkter til Fylkesmannen i Trøndelag
12. Frafall innsigelse

Saksopplysninger

Planforslaget

Rambøll har på vegne av Frøya kommune utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Uttian næringsområde på eiendommene 26/1, 26/14, 26/31, 1451/1 og 1451/2 og Ellingsholmene. Planområdet omfatter deler av Uttiveien for å etablere avkjørsel til industriområdet.

Hensikt med reguleringen

Hensikten med planarbeidet er å regulere foreslått område til industri for å legge til rette for økt næringsaktivitet i Frøya kommune. Dette er i tråd med kommunens prioriterte målsetting om å gi de maritimt rettede næringene forbedrete utviklingsmuligheter (Kommuneplanens samfunnsdel 2008-2017).

Planforslaget innebærer en opparbeiding av ca. 15 daa til industriareal. Området bygges ut ved å fylle ut ca. 28500 m² i sjøen med steinmasser fra fjellsprenging tilkjørt fra nærliggende områder.

Forhold til overordnede planer

Kommuneplanens arealdel (1620200803) er gjeldende for området. Området er her avsatt til LNF, dvs. at planforslaget ikke er i samsvar med overordnet plan. Frøya kommune er inne i prosessen med rullering av kommuneplanens arealdel, hvor området er foreslått avsatt til næring.

Innenfor området avsatt til forretning/kontor/industri i planforslaget tillates det oppført bygg med inntil 14 meters mønehøyde. Dette bryter med kommuneplanens arealdel som tillater en mønehøyde på 12 meter for områder avsatt til næringsformål. Foreløpige skisser til Skarsvåg boats har en høyde på 13,2 meter. Grunnen til at planforslaget har en maks tillatt høyde på 14 meter, er for at Skarsvåg boats skal ha inn 2 stk 64 tonns traverskraner med løftehøyde på 9 m. Over dette kommer da gitterdragere og tak.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalg for forvaltning den 19.06.2019 sak 104/19. Hovedutvalg for forvaltning vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Det er regulert inn gang- og sykkelveg og adkomstvegen er justert etter merknader fra Statens vegvesen for å sikre et fremtidig trafiksikkert tilbud til myke trafikanter langs planområdet
- Konsekvensutredningen (KU) for naturmangfold er revidert til kun å gjelde aktuell planavgrensning og det er foretatt en ny befaring/kartlegging av området.

Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 25.06.2019 til 20.06.2019. I samme periode ble forslaget sendt til regionale myndigheter, berørte grunneiere, m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 21 uttalelser. Hovedtrekkene i merknadene er referert i eget vedlegg.

Innsigelser

Fylkesmannen i Trøndelag fremmet innsigelse til reguleringsplanen inntil det foreligger tilstrekkelig kunnskap til å kunne vurdere konsekvensene av de foreslåtte tiltakene. Dette ble begrunnet med bakgrunn i hensynet til verdiene i 100-metersbeltet langs sjøen og et mangelfullt kunnskapsgrunnlag med hensyn på naturmangfold. Innsigelsen er på bakgrunn av KU naturmangfold datert 15.01.2019. Etter merknader fra fylkesmannen er konsekvensutredningen for naturmangfold revidert og det er foretatt supplerende kartlegging av området 27.06.2019.

Etter kontakt med fylkesmannen ønsker de tilbakemelding på følgende punkter før innsigelsen kan trekkes:

- 1) Reguleringsplanen åpner for etablering av næringsvirksomhet på et nytt område, et område som ikke er avklart i overordnet plan. Vi ber om en vurdering av alternativ lokalisering og en begrunnelse på hvorfor det er riktig å åpne for nye inngrep i strandsonen for denne virksomheten
- 2) Vi kan ikke se at det er gitt en mer detaljert beskrivelse av omfanget av utfylling eller en vurdering av konsekvensene ved utfylling. Det bør gis en mer konkret beskrivelse av utfyllingsarealet (areal og volum), og hvordan en slik utfylling vil påvirke de registrerte naturtypene i sjø. Hele planarealet er ca 35,6 daa. Hvor stort areal er det behov for å fylla ut, og hvilke undersøkelser skal gjøres i utfyllingsområdet?

- 3) Punkt 4.4. fugl i den «nye» KU-en sier noe kort om fugl. Vurderingen baserer seg kun på informasjon Artskart. Mest sannsynlig er det aldri noen gang gjort en kartlegging av fugl i planområdet. Dette må utdypes noe, det bør gis en faglig vurdering av om planområdet kan ha noen verdi for fugl, eventuelt om deler av området bør unntas for inngrep
- 4) Naturmangfold land: I kapittel 4.2. i den «nye» KU-en er det nevnt at det er forekomster av myr i området. I tillegg nevnes arter som er typiske for kystlynghei, røsslyng, krekling, blokkbær m.fl. Det må gis en nærmere vurdering av naturtypene i planområdet. Det bør beskrives forekomst av myr og eventuelt kystlynghei, gjerne ved å tegne de inn på ei kartskisse. Mest sannsynlig er det kun marginale forekomster av vegetasjon på bergene her, men det må gå klart fram av vurderingene

Lovhjemler

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

Vurdering:

Innkome merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Innsigelser

Etter kontakt med fylkesmannen er det kommet til enighet at innsigelsen kan trekkes dersom punktene over blir svart ut på en tilfredstillende måte. Det gjøres oppmerksom på at planen ikke er rettsvirkende før innsigelsen er trukket. Det er per 30.08.2019 sendt brev (vedlagt) til Fylkesmannen i Trøndelag med svar på de fire punktene. I e-post av 05.09.2019 (vedlagt) har Fylkesmannen besluttet å frafalle innsigelsen med det grunnlaget som nå foreligger. Fylkesmannen vil formalisere svaret om kort tid.

Samlet vurdering:

Kommunen står overfor flere utfordringer i dette området. Det foreligger interessemotsetning mellom hensyn til blant annet naturmangfold, landskapsbilde og trafikk og ønsket om å tilrettelegge for næringsvirksomhet. Planforslaget bidrar til en økt næringsutvikling i kommunen som er i tråd med kommunens prioritert målsetning om å gi de maritimt rettede næringene forbedrete utviklingsmuligheter. Dette er lagt til grunn for sluttbehandling og vedtak i saken.

Planforslaget gir en negativ virkning på landskapsbildet som er søkt løst ved å gi bygningsmassen en nøytral fargesetting av bygningene.

Av viktige naturtyper er det registret skjellsandforekomster med verdien A – svært viktig. I tillegg er det registret et gyteområde for torsk som grenser inn til planområdet. Skjellsandforekomstene på Frøya er svært store og blir bare marginalt berørt av planforslaget. Det er også vurdert at gytefeltet trolig ikke vil bli berørt i stor grad av planforslaget. Artskart viser registreringer av teist (VU) og krykkje (EN) i nærheten av planområdet. Ingen av disse bruker slike områder som hekkeområde, og begge observasjonene er utenfor hekkesesongen. Disse artene bruker heller ikke strender til næringsøk, og registreringene er mest sannsynlig tilfeldige observasjoner. Under feltarbeid ble det ikke funnet ytterligere naturtyper av verdi. Det ble i konsekvensutredningen for naturmangfold konkludert med at planforslaget vil gi en samlet konsekvens på naturverdier tilsvarende 1 minus (-), noe miljøskade for delområdet.

Angående trafiksikkerhet er det kommet frem til at planforslaget ikke vil generere store mengder trafikk med de næringsaktørene som er planlagt på området. Det er også i planforslaget satt av areal for et fremtidig trafiksikkert tilbud for myke trafikanter. Det er også lagt inn vegbelysning av riksveien fra østsiden av bru over Dørviksvaet til 55 meter forbi næringsarealet. På deler av

strekningen langs næringsarealet er det tenkt dobbeltsidig vegbelysning av både riksvei og ny foreslått vei inn til næringsarealet.

Det er av rådmannens oppfatning at planforslaget ivaretar nødvendige hensyn til trafikk, naturmangfold og næringsutvikling.

Konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget detaljregulering for Uttian næringsområde, planid 5014201813 vedtas.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Tina Eltervåg
Arkivsaksnr.: 17/1406

Arkiv: PLAN 1620201703

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret
Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret

KLAGEBEHANDLING - REGULERINGSPLAN RÅDHUSTOPPEN - GNR 21 BNR 378 - 385

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Klagene tas ikke til følge.
2. Vedtak av Frøya kommune ved kommunestyret av 20.06.2019 stadfestes.
3. Klagene oversendes Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

1. Klage fra Ansgar Antonsen, 18.07.2019
2. Klage fra Hans Rabben, 15.07.2019
3. Klage fra Skagan AS, 04.07.2019
4. Melding om vedtak, 24.06.2019
5. Høringsinnspill fra klager, 20.02.2019
6. Planbeskrivelse
7. Plankart
8. Planbestemmelser
9. Saksfremlegg, sak 78/19, Kommunestyret

Saksopplysninger:

Forslag til detaljregulering for Rådhusstoppen er mottatt fra ON arkitekter og ingeniører AS, på vegne av Utvær AS. Planforslaget berører eiendommene: 21/378, 21/49, 21/234 og 21/292.

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for bygging av et kombinert bolig- og forretningsbygg på tomten bak Stjernesenteret. Med tanke på tomtens sentrale beliggenhet er det ønske om å få til en høy utnyttelse, utnyttelse av eksisterende infrastruktur og en klimavennlig utbygging som genererer lite transport.

Det nye bygget er planlagt med parkering og næringslokaler i sokkel, mens det over sokkeletasjen er planlagt to adskilte boligblokker, begge i 4 etasjer. Øverste etasje vil være inntrukket. Mellom og rundt blokkene er det satt av store arealer til lek og uteopphold. I tillegg skal noe areal brukes til gjesteparkering, sykkelparkering, renovasjonsanlegg mm.

Kommunestyret vedtok i møte 20.06.2019, sak 78/19, og egengodkjenne detaljregulering for Rådhusstoppen, planid: 1620201703. Etter kunngjøring av planvedtaket er det kommet inn 3 klager på vedtaket, fremsatt av Ansgar Antonsen (eier av 21/108), Hans Rabben (eier av 21/99) og Skagan AS v/Rune Midtsian (eier av 21/35, 21/245, 21/257, 21/261).

Klagene:

Klagene er mottatt innenfor klagefristen (16.07.2019). Klagene er framsatt rettidig og klager har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Da alle klagerne ligger tett inntil planområdet (figur 1), og innholdet i klagene går på det samme, utsikt og trafikale forhold, vil de bli behandlet i samme sak.

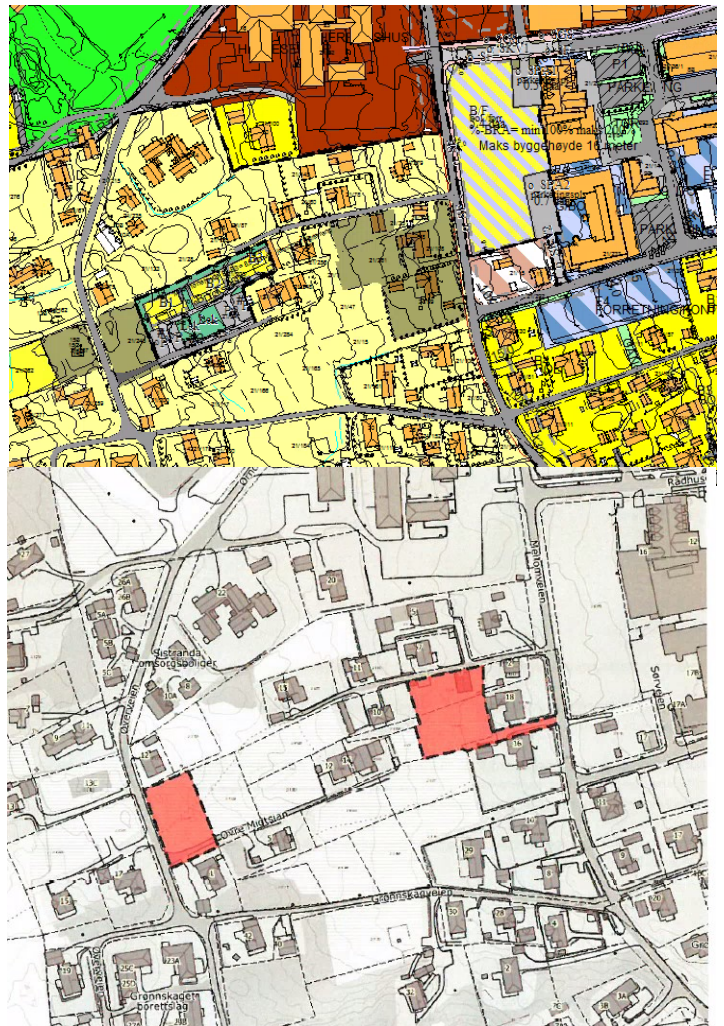
Hans Rabben anfører at utsikten fra hans bolig til sjøen vil bli borte og at han vil kreve erstatning for verditapet som følge av prosjektet. Han peker også på de trafikale forholdene i området og mener at reguleringsplanen vil påføre Sistranda Midtre uholdbare trafikale problemer og at planforslaget ikke tar høyde for øvrige planlagte utbygginger på Sistranda Midtre. Han sikter her til oppstart av reguleringsplan Midtsian, gnr 21 bnr 245 mfl. (figur 2). Adkomst til delområde mot vest er planlagt via Øverveien og Øvre Midtsian, mens adkomst for delområdet mot øst planlegges via Mellomveien. Klager mener at dette legger ytterligere press på Mellomveien. Han konkluderer med at vedtaket må oppheves og prosjektet må justeres i tråd med overnevnte, og sees i sammenheng med fortetting av Sistranda Midtre.

Ansgar Antonsen mener også at han mister utsikten sin mot sjø. Han mener også at Rådhusstoppen med sine 40 boenheter og oppstart av regulering på Øvre Midtsian vil gi uholdbare trafikale tilstander, særlig på Mellomveien.

Skagan AS viser til innspill han kom med da planen var på høring og ønsker å opprettholde sine standpunkter og innsigelser. Han kommer dermed ikke med noen nye momenter i saken, og alle hans innspill er svart ut i merknadsbehandlingen og kan finnes i saksfremlegget for sluttbehandlingen, sak 78/19 i møte 20.06.2019 i Kommunestyret.

Rettslig utgangspunkt:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf. § 1-9, kan kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan påklages. Fylkesmannen er rette klageinstans for planvedtak (delegert myndighet fra Miljøverndepartementet). Klage på reguleringsvedtaket skal etter kommunenes



delegeringsvedtak forelegges kommunens utvalg for plansaker, som i Frøya kommune er Hovedutvalg for forvaltning. Hvis utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, legges saken frem til kommunestyret med forslag til endring av vedtaket. Hvis utvalget ikke finner grunn til å ta klagen til følge oversendes saken til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Plan- og bygningslovens utgangspunkt er at det nærmere innhold av reguleringsplaner innenfor lovens ramme er lagt til kommunestyrets frie skjønnsmessige vurdering. Ingen kan sies å ha krav på at et område skal reguleres eller ikke reguleres til et bestemt formål. Her som ellers må imidlertid vurderingene være saklige og i samsvar med reguleringslovgivningens formål. I tillegg må vurderingene bygge på en forsvarlig saksbehandling og et riktig faktisk grunnlag.

Rådmannens vurdering:

Klagene anfører at reguleringsplanen vil skape problemer for trafikken i området og vil vesentlig forringe utsikten mot sjø.

Trafikk

Rådhusstoppen er planlagt med 4 adkomster til planområdet, noe som gjør at den totale trafikkbelastningen fordeles. Hovedatkomsten blir nordfra via Rådhusgata og bruk av eksisterende avkjørsel til parkeringsplass. Fra parkeringsplassen blir det innkjøring til parkering i sokkeletasje. Adkomsten til den sørlige delen av sokkeletasjen som skal benyttes til parkering for leilighetene skal gå via Sørveien. Gjesteparkeringen til de to bygningene har innkjøring fra Mellomveien, hvor det foreløpig er lagt opp til 11 parkeringsplasser til hver av de to innkjørslene. Rådmannen vurderer at trafikkbelastningen på de omkringliggende veiene blir minimal med denne løsningen, hvor Mellomveien vil få den minste belastningen.



Foreløpig situasjonplan for Rådhusstoppen. Viser innkjøring til planområdet fra Mellomveien, Sørveien og Rådhusgata.

Antonsen sin klage anfører at alle boenhetene til Rådhusstoppen skal ha adkomst via Mellomveien, dette er feil, da det bare er adkomst til gjesteparkeringen som vil være fra Mellomveien.

Oppstart av reguleringsplanen for Øvre Midtsian vil ikke generere en vesentlig større mengde trafikk og vil derfor ikke bidra til en forverret trafiksituasjon på Mellomveien. Det er også bare deler av reguleringsplanen som vil ha adkomst fra Mellomveien. Rådmannen er derfor ikke enig i at reguleringsplanen gir store trafikale problemer på Mellomveien.

Reguleringsplanen for Øvre Midtsian er i oppstartsfasen, og det er derfor urimelig at en reguleringsplan i oppstartsfasen brukes imot planer som allerede er vedtatt. Trafikale forhold skal også beskrives og utredes i reguleringsprosessen for ny plan. Dette er også forhold som vil bli utredet i områdeplanen for Sistranda sentrum som er i oppstartsfasen.

Utsikt

Det har lenge vært åpnet opp for bebyggelse i dette området, og i ny kommunedelplan for Sistranda (plan-ID 1620201508), er det også åpnet opp for en større byggehøyde med opptil 16 meter for sentrumsformål. Dette vil si at Rådhusstoppen er i samsvar med overordnet plan når det gjelder høyde. En viktig del av arealplanleggingen er å legge til rette for fortetting, særlig i sentrum, noe som reguleringsplanen ivaretar. En må derfor regne med at utsikt kan endres når en bor tett på sentrum.

Samlet vurdering

Basert på det overnevnte, anbefaler Rådmannen at klagen ikke tas til følge. Det anbefales at klagerne kommer med innspill til ny reguleringsplan på Øvre Midtsian og områdeplan for Sistranda sentrum angående trafikkforholdene.

Klagen fra Skagan AS bringer ingen nye momenter i saken. Rådmannen opprettholder derfor sine vurderinger slik de fremgår av saksfremlegget til Kommunestyret sak 78/19 ved sluttbehandling. Rådmannen anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Konklusjon:

Rådmannen tilrår at klagen ikke tas til følge. Klagen gir ikke grunnlag for å endre kommunestyrets vedtak om å godkjenne reguleringsplanen for Rådhusstoppen (planid: 1620201703)

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Tina Eltervåg
Arkivsaksnr.: 18/407

Arkiv: PLAN 5014201802

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret

SLUTTBEHANDLING - NESSET INDUSTRIOMRÅDE OG SMÅBÅTHAVN GNR 30 BNR 52.M.FL

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya kommune å egengodkjenne reguleringsplan Nettet industriområde og småbåthavn gnr. 30 bnr. 52 m.fl. (planid: 5014201802) som vist på planbeskrivelse og plankart datert 14.05.2019 og planbestemmelser datert 02.09.2019.
2. Deler av detaljregulering Nettet Industriområde (planid: 1620200404), vedtatt 30.06.2009, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 14.05.2019
2. Planbestemmelser, datert 02.09.2019
3. Plankart, målestokk 1:1000 (A3), datert 14.05.2019
4. VA-plan, datert 21.05.2019
5. ROS-analyse, datert 19.06.2019
6. Temakart: Kart og plan
7. Sammenstilling høringsuttalelser

Saksopplysninger:

Planforslaget

Planforslaget er levert av Kystplan AS v/May I Andreasen, på vegne av Frøya Næringspark AS v/Ola Aastum.

Hensikt med reguleringen

Hensikten med planen er å etablere en småbåthavn ved selskapets kaianlegg på Nettet. Området skal serve Aquakultur (oppdrettsbåter), fiskebåter og private fritidsbåter. På land skal det opprettes et serviceområde for vedlikehold av mindre båter. Videre skal det være muligheter for å sette opp naust/sjøhus for oppbevaring av fiskeutstyr.

Dagens reguleringsplan, Nettet industriområde (plan-id:1620200404) ivaretar de planlagte tiltakene på land, men det er ikke lagt til rette for småbåthavn i sjø.

Forhold til overordnede planer

Ny reguleringsplan erstatter deler av gammel reguleringsplan, Nettet Industriområde (planid: 1620200404). Rammene som er lagt i gammel reguleringsplan ønskes å opprettholdes og reguleringsplanen er derfor uendret for eiendommene som ikke er i tiltakshavers eie.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Hovedutvalg for forvaltning den 19.06.2019, sak 105/19. Hovedutvalg for forvaltning vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Endringer etter førstegangsbehandling

Det er foretatt mindre endringer av reguleringsbestemmelse § 4.2, samt lagt inn bestemmelse etter merknad fra NVE angående gjennomføring av geotekniske undersøkelser før tiltaksrealisering.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 25.06.2019 til 20.08.2019. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Innspill fra (dato)	Innspill	Kommentar/behandling i planen
Fylkesmannen i Trøndelag 20.08.2019	Som nevnt i vår uttalelse til varsel om oppstart av planarbeidet minner vi om at eventuell utfylling i sjø krever egen søknad etter forurensningsloven. Både mudring og disponering av muddermasser/sedimenter krever tillatelse fra Fylkesmannen. All mudring og dumping i sjø og vassdrag er i utgangspunktet forbudt, jf. forurensningsloven § 7, plikten til å unngå forurensning, og krever alltid spesiell tillatelse fra forurensningsmyndigheten, uavhengig av forurensningsgrad for sedimentene. Fylkesmannen har ut ifra sine øvrige fagområder ingen ytterligere merknader til planforslaget.	Tatt til orientering
Kystverket 06.08.2019	Minner om at det kreves særlig tillatelse fra havne- og farvannsloven for etablering av småbåthavn og massedeponi i sjø. Det vil kunne stilles særkrav til undersøkelser i forbindelse med gjennomføring av tiltaket og søknader i sjøområdet må behandles og godkjennes av kommunen.	Tatt til orientering
NTNU Vitenskapsmuseet 21.08.2019	NTNU Vitenskapsmuseet har mottatt ovennevnte sak til uttalelse vedrørende eventuell konflikt med kulturminner under vann. Saken er behandlet med bakgrunn i Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50. Planområdet for detaljreguleringen er i stor grad dekket av en tidligere marinarkeologisk befarings, gjennomført i år 2000, i forbindelse med gjeldende reguleringsplan (vår ref.: 99/857). Det vil derfor ikke være nødvendig å gjennomføre en marinarkeologisk befarings av	Tatt til orientering

	reguleringsområdet. NTNU Vitenskapsmuseet har dermed ingen ytterligere merknader til reguleringsplanen.	
NVE 02.07.2019	Store deler av området er allerede regulert til- og benyttet som nærings- og industriområde og det er tidligere gjennomført utfyllinger i sjø i forbindelse med denne arealbruken. Potensialet for at ytterligere utfyllinger som planlagt vil medføre utglidninger eller kvikkleireskred, er derved begrenset men kan ikke helt utelukkes. Vi vil derfor anbefale at en får et firma med skredfaglig kompetanse til å gjennomføre en geoteknisk vurdering av de planlagte utfyllingsarbeidene og at det tas inn bestemmelser om at dette skal være gjennomført før tiltaksrealisering.	Lagt inn i bestemmelsene
Statens vegvesen 04.07.2019	Statens vegvesen har ingen merknader til arealformålene. I vår uttalelse til oppstartsvarsel ba vi Frøya kommune om å vurdere behov for regulering og bygging av fortau langs Kaibakkan, med bakgrunn i den økte trafikken i området. Frøya kommune har vurdert at det ikke er nødvendig, noe vi tar til etterretning. Vi har ingen ytterligere merknader til reguleringsplanen.	Tatt til orientering
Trøndelag fylkeskommune 03.07.2019	Ingen innvendinger, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Ber NTNU vitenskapsnuset vurdere planene iht. undersjøiske kulturminner/marin arkeologi.	Tatt til orientering

Innsigelser

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

Lovhjemler

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

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn.

Ny reguleringsplan følger opp gjeldende reguleringsplan på land, og det er bare et område til naust og småbåthavn i sjøen som er nye elementer i planforslaget. Hensikten med planen er å tilrettelegge for ny småbåthavn, med plass til både fritidsbåter og båter til bruk i tilknytning aquakultur.

Planforslaget legger opp til endringer på regulert veifremføringer, da man ønsker å regulere slik som veien faktisk ligger i dag. Videre er det i planforslaget lagt inn bestemmelser for naust/brygge og man har lagt inn større område for parkeringsplass og lagt inn byggegrense mot kommunal vei og mot sjø.

Området ligger i et område hvor det er fare for radon, videre er det vindutsatt. Dette er to punkter som blir i varetatt i forbindelse med byggesøknadene.

Videre er det planlagt vedlikehold av båter på området. Dette medfører potensielle farer for forurensing i grunnen og i sjø. Det skal derfor etableres gode rutiner i forbindelse med avfallshåndtering og oppsamlingsenheter for olje/drivstoff osv.

Videre skal all spyling av båter foregå på henvist plass der det er tilrettelagt for oppsamling av ev. uønskede avfallsstoffer.

I forbindelse med etablering av flytebryggene har man vurdert at sannsynligheten for at forankringen ryker og får konsekvenser for anlegget er relativt små. Videre er strøm og bølgeforholdene i område gunstig i forhold til etablering av flytebryggeanlegg. Det er ikke nødvendig med molo.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget Nesset industriområde og småbåthavn gnr. 30 bnr. 52 m.fl. (planid: 5014201802) vedtas.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Tina Eltervåg
Arkivsaksnr.: 19/1468

Arkiv: GNR 16/2

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 16 BNR 2 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA LNF OG PBL. § 1-8 FOR FRADELING OG OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG, KVERVA

Vedtak:

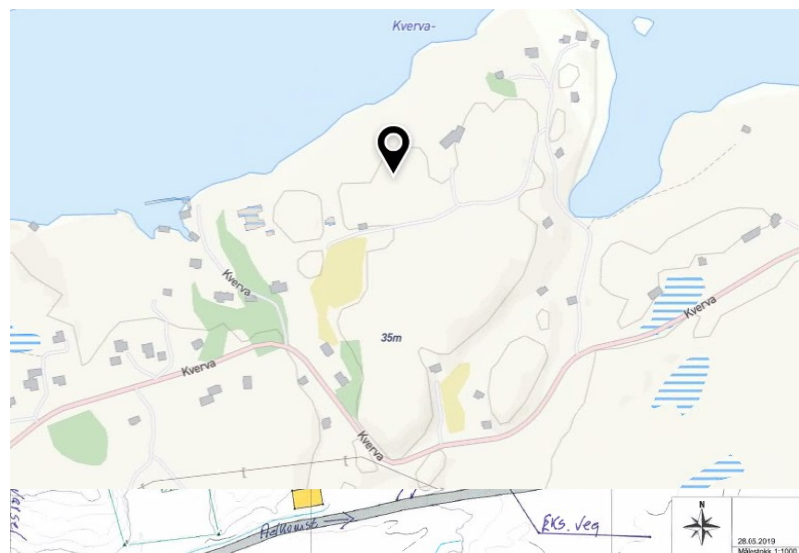
Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 og LNF-formålet i kommuneplanens arealdel (planID: 1620200803) for fradeling og oppføring av fritidsbolig som omsøkt. Vilåårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.
2. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år, faller dispensasjonsvedtaket bort.
3. Det gis ikke dispensasjon fra maksimal tomtestørrelse i kommuneplanens arealdel (planID: 1620200803) pkt. 4.4.2. Vilåårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag
3. Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune
4. Jordlovsbehandling, sak 173/19
5. Målsatt grunnplan
6. Supplerende opplysninger

Saksopplysninger:



Søker ønsker å fradele en tomt til oppføring av fritidsbolig på eiendom gnr 16 bnr 2. Tomten har en ønsket størrelse på 1000 m². Selve fritidsboligen ligger 100 meter fra sjøen, mens tomten har en avstand på 80 meter. Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8. Tiltaket krever også dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt. 4.4.2 hvor maksimale tillatte tomtestørrelse for fritidsbolig er

800 m².

Merknader:

Tiltaket er nabovarslet jf. PBL § 21-3. Det er ikke kommet merknader i saken.

Trøndelag Fylkeskommune (utdrag): mener det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan, fordi en slik praksis over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi.

I umiddelbar nærhet til omsøkte tiltak ligger et planavklart område (LNF FB4 i gjeldende arealdel, og benevnt som LNF FB6 i forslag til ny arealdel) der det er åpnet for spredt utbygging. Fylkeskommunen forventer at utbygging styres til områder avsatt til formålet.

En dispensasjon i dette tilfellet kan skape uheldig presedens for liknende saker i fremtiden. **Ut fra overnevnte anbefaler fylkeskommunen at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.**

Fylkesmannen i Trøndelag (utdrag): Forslaget til tomt for fritidsbebyggelse er ikke i tråd med verken gjeldende arealdel eller forslaget til ny arealdel. Fylkesmannen understreker betydningen av å legge kommuneplanens arealdel til grunn for arealforvaltningen. Det er uheldig dersom det bit for bit åpnes for en praksis som undergraver plangrepene som er lagt etter brede og involverende planprosesser.

Det framgår ikke av det oversendte materialet om det er kystlynghei og/eller beiteinteresser i området. Landbruksavdelingen ber om at dette klargjøres og hensyntas ved sluttbehandlingen av saken.

Fylkesmannen som klima- og miljømyndighet vurderer saken i lys av tidligere plan- og dispensasjonshistorikk og legger til grunn at kommuneplanens arealdel er et styringsverktøy som blir til gjennom en omfattende plan- og medvirkningsprosess fra både innbyggere, interessegrupper og sektormyndigheter. Dispensasjon fra vedtatt plan bør unngås for å hindre en bit for bit utbygging, spesielt i strandsonen og sjønære områder. **Vi gir kommunen faglig råd om å befeste kommuneplanens arealdel som styringsverktøy og ikke gi dispensasjon som omsøkt.**

Behandling etter jordloven

Saken ble behandlet som sak nr. 173/19 etter delegert myndighet fra Hovedutvalg for forvaltning. Følgende vedtak ble fattet: Frøya kommune godkjenner fradeling etter jordlovens formål.

Ved befaring på eiendommen utført av jordbrukssjef, ble det konkludert med at eiendommen ikke hadde noen beiteressurser eller ble benyttet til landbruksrelatert drift. Det ble under befaringen ikke

registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse, utvalgte naturtyper, verdifulle eller utvalgte kulturlandskap i området for omsøkte tiltak. Det ble observert noe kystlynghei i området, men også mengder med mose og grasdekt fastmark. På grunn av det beskjedne omfanget av kystlynghei er det lite sannsynlig at området vil kunne defineres som kystlynghei etter Miljødirektoratets klassifisering av utvalgte naturtyper.

Søkers begrunnelse (utdrag)

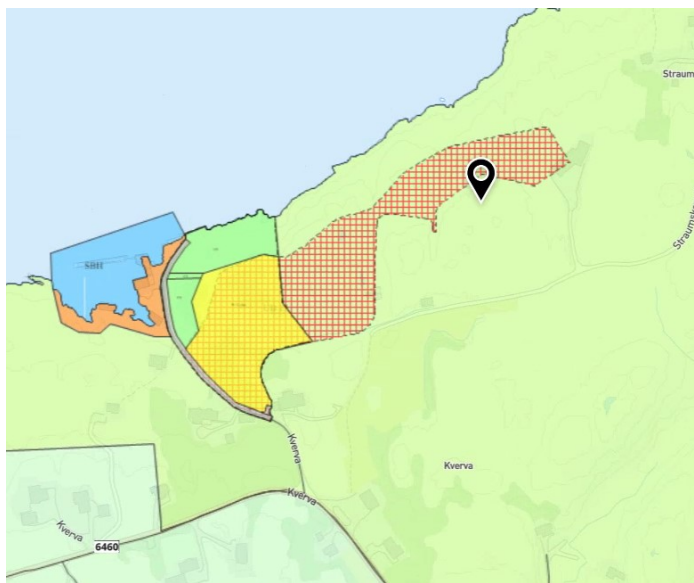
- tomten ligger lavt i terrenget i forkant av et høydedrag og bygningen vil plasseres slik at den vil danne minst mulig silhuett sett fra sjøen
- det er ønskelig å ivareta området som naturtomt, hvor stedegne planter bevares
- min søknad gjelder tomt hvor tomtegrensen ligger ca. 90 meter fra strandlinjen og selve bebyggelsen ligger 100 meter fra sjøen
- det ble i forbindelse med klagebehandlingen av tidligere reguleringsplan vist til at fremtidig bebyggelse i området skal konsentreres omkring allerede bestående bebyggelse. Jeg mener at dette ivaretas ved at fritidsboligen ligger i samme rekke som eksisterende bebyggelse og vil benytte adkomst langs eksisterende veg. Jeg mener at den omsøkte tomten ligger svært godt tilpasset i terrenget
- vegen vil ligge delvis skjult, lavt i terrenget og utenfor 100-metersgrensen.
- området har aldri vært benyttet til noen form for friluftsliv/allmenn ferdsel, da det fra den omsøkte tomten og ned til sjøen er forholdsvis bratt og ulendt terreng som vanskelig kan utnyttes til andre formål

Historikk

Det ble i området igangsatt regulering i 2009, reguleringsplan Kverva gnr 16 bnr 2. Ved utarbeidelse av reguleringsplanen ble det fremmet innsigelse av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for 4 av de 6 boligtomtene som Miljøverndepartementet stadfestet 21.6.2011. Innsigelsen gikk i hovedsak på at det var plassert seks tomter innenfor 100-meterssonen, rundt 35 meter fra sjøkanten. Begrunnelsen var at bygging av fire bolighus vil hindre muligheten for allmenn ferdsel langs sjøen og gi uheldige inngrep i landskapet. Dagens vedtatte reguleringsplan er derfor mindre enn tidligere planforslag.

Det er på gnr 16 bnr 70 gitt dispensasjon for fradeling av tomt og oppføring av helårsbolig. Denne saken var til uttalelse til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag Fylkeskommune hvor det ble frarådet å gi dispensasjon.

Det er tidligere gitt dispensasjon for fradeling og oppføring av bolig på eiendom gnr 16 bnr 2. Saken var til uttalelse til sektormyndighetene, hvor Fylkesmannen frarådet tiltaket, men dersom kommunen gir dispensasjon må det legges inn vilkår om byggegrense, slik at en sikrer at boligen bygges utenfor 100-metersbeltet, og at tiltaket ikke medfører inngrep i kystlynghei.



Rettslig utgangspunkt:

Tiltaket ligger i et område som er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel (planID: 1620200803). Fradelingen vil ligge innenfor 100-metersbeltet fra sjø, mens selve bygget vil ligge utenfor.

Det er jf. planbestemmelse i kommuneplanens arealdel pkt. 4.4.1 kun tillatt med tiltak i tilknytning til

stedbunden næring eller fradele areal til slike formål. Disse planbestemmelsene skal sikre at områder avsatt til LNF forvaltes på en bærekraftig måte, og i et langsiktig perspektiv. Områder av natur- fritidsinteresser skal ikke bli ytterligere privatisert.

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

Tiltaket krever også dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt. 4.4.2 hvor maksimale tillatte tomtestørrelse for fritidsbolig er 800 m².

Kommuneplanens arealdel (KPA) er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

Kommuneplanens arealdel er en rettslig bindende avtale mellom kommunens innbyggere, kommunen og sektor- og statlige myndigheter. Planens sluttprodukt og rettslig bindende arealplan er ett resultat av

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

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

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

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

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

en omfattende prosess med stor medvirkning.

Vurdering av naturmangfoldloven

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

Rådmannens vurdering

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

Det omsøkes at selve bygningsmassen ligger utenfor bygningsmassen, mens fradelingen vil ligge ca. 80 meter fra sjøen. Det er tidligere gitt dispensasjon for fradeling og oppføring av bolig på eiendom 16/2 på bakgrunn av at boligen bygges utenfor 100-metersbeltet. Da det allerede er oppført bebyggelse i området, og omsøkte fritidsbolig ligger på rekke med denne, vil tiltaket ikke føre til en ytterligere privatisering eller inngrep innenfor 100-meterssonen fra sjø. Rådmannen vurderer derfor at hensynet bak pbl. § 1-8 og LNF-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Da det er lite sannsynlig at området består av verneverdig kystlynghei, og eiendommen skal beholdes som naturtomt hvor stedeagne naturtyper skal bevares, vurderer rådmannen at det ikke er noen ulemper knyttet til tiltaket. Eiendommen vil også knyttes til eksisterende infrastruktur og skaper ikke skjemmende silhuettvirkning eller er til hinder for ferdsel og jordbruk sør for eiendommen langs eksisterende jordbruksveg.

Søker ønsker en større tomtestørrelse enn hva som er angitt i kommuneplanens arealdel pkt. 4.4.2 hvor maksimal tomtestørrelse for fritidsbolig er 800 m². Kommunen har vært restriktive i forhold til å åpne for større tomteareal for fritidseiendommer uten at det er strengt tatt er nødvendig for å kunne gjennomføre byggetiltaket. Rådmannen kan ikke – ut i fra vedlagte situasjonkart - se at det er nødvendig med større tomteareal for å få oppført ønsket fritidsbolig og vurderer derfor at en tomtestørrelse på 1000 m² tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen pkt. 4.4.2 i kommuneplanens arealdel.

Konklusjon

Basert på det overnevnte tilrår rådmannen at det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 og LNF-formålet i kommuneplanens arealdel. Hensynet bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene er større enn ulempene. Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt. 4.4.2 da hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/3264

Arkiv: GNR 65/445

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 65 BNR 445 DISPENSASJON FRA PBL § 1-8 OG LNF-FORMÅL I KPA

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. **Det gis ikke dispensasjon som omsøkt.**
2. **Vilkårene gitt i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.**

Vedlegg:

1. Rammesøknad med dispensasjonssøknad og vedlegg

Saksopplysninger:

Arkitektkontoret Odd Thommesen AS (søker) søker på vegne av Vidar Oskarson og Heidi Sandnes (tiltakshaver) om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (KPA) og plan- og bygningsloven (pbl).

Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet i KPA og pbl. § 1-8 for oppføring av bolig. Området er avsatt til LNF-formål med bygge og deleforbud for tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Videre ligger tiltaket innenfor 100-metersbeltet mot sjø, der det er generelt bygge og deleforbud.

Det søkes om oppføring av bolig i en etg. og uthus i 2 etg. Boligen vil ligge ca. 50 meter fra sjøen og bebygd areal vil være på ca 228 m² inkludert parkeringsareal.

Det søkes dispensasjon fra PBL § 1-8 Byggeforsbudet i 100-metersbeltet langs sjøen. Minste avstand fra omsøkte bebyggelse til sjø er ca. 50 meter. Dispensasjonen begrunnes med at det allerede er flere hus i området som ligger nærmere sjøen enn omsøkte tiltak, dermed vil ikke tiltaket føre til privatisering av strandsonen.

Det søkes også dispensasjon fra byggeforsbudet i LNF-område i Kommuneplan. Kommuneplan for Mausund ble vedtatt 04.03.03. Tiltaket ligger på en tomt som ble skilt ut i 2007, i tinglysningsdokumentene fremgår det at tomta ble søkt fradelt som ei boligtomt, så vil det være naturlig å tro at kommunen allerede i 2007 gjorde en dispensasjonsvurdering på om tomta kunne benyttes til bolig da søknaden om fradeling ble behandlet og godkjent.

Det er allerede flere hus innenfor LNF området i nærheten av omsøkt tiltak. Mausund er truet med fraflytting, det er derfor viktig at tiltakshavere som vil bygge for å bo får bygge på tilgjengelige tomter som er attraktive. Tomta består av berglendt terreng med stedvis tynt lag med torv/vegetasjon, og egner seg derfor ikke til landbruksformål.

Rettslig utgangspunkt:

Kommuneplanens arealdel (KPA) er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

Kommuneplanens arealdel er en rettslig bindende avtale mellom kommunens innbyggere, kommunen og sektor- og statlige myndigheter. Planens sluttprodukt og rettslig bindende arealplan er et resultat av en omfattende prosess med stor medvirkning.

Det er i LNF-områder generelt dele- og byggeforsbud. Det er tillatt med tiltak som er tilknyttet stedbunden næring. Hovedhensynet bak arealformålet i LNF-område er å sikre allmenne ferdsels- og friluftslivsinteresser, bevare landskaps- og jordbrukshensyn samt å bevare sammenhengende landbruksområder. Uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområder og grøntstruktur skal unngås. Det tillattes ikke tiltak som er privatiserende i områder av natur- og fritidsinteresse eller som er til hinder for adkomst til slike områder eller områder av allmenn interesse.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann

Hovedhensynet bak byggeforsbudet langs sjø og vassdrag er å verne strandsonen mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser, samt å hindre at tilgjengeligheten til sjø og vassdrag reduseres. Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

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

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

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

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

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

Vurdering av naturmangfoldloven

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

Rådmannens vurdering

Tiltakshaver ønsker å sette opp bolig i ett område der bygging av bolig omfatter to bestemmelser med byggeforbud, henholdsvis LNF-formål og strandsoneloven.

LNF-formålet ligger som et belte mellom sjøen og områder som avsatt til spredt bebyggelse (LNF F5). Det er i LNF-områder generelt dele- og byggeforbud. Det er tillatt med tiltak som er tilknyttet stedbunden næring. Hovedhensynet bak arealformålet i LNF-område er å sikre allmenne ferdsels- og friluftsinnteresser, bevare landskaps- og jordbruks-hensyn samt å bevare sammenhengende landbruksområder. Uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområder og grøntstruktur skal unngås. Det tillattes ikke tiltak som er privatiserende i områder av natur- og fritidsinteresse eller som er til hinder for adkomst til slike områder eller områder av allmenn interesse.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn

fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høvann

Hovedhensynet bak byggeforbudet langs sjø og vassdrag er å verne strandsonen mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser, samt å hindre at tilgjengeligheten til sjø og vassdrag reduseres. Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

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

I 100-metersbeltet langs sjøen og vassdrag tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Argumentasjon om at det allerede er andre boliger i nærheten betyr ikke at et tiltak ikke vil kunne øke en privatisering av strandsonen eller natur- og fritidsområder av interesse. Boligene som omtales ligger henholdsvis ca. 60 og 130 meter fra omsøkt tiltak, og vil ikke ligge mellom omsøkt tiltak og sjøen.

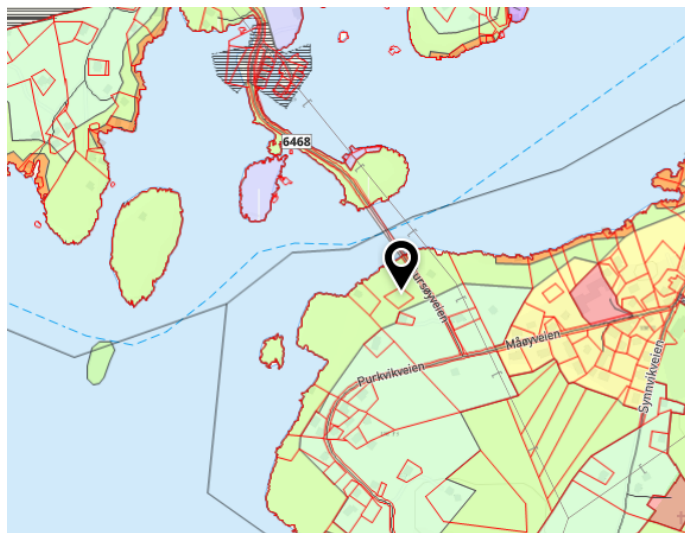


Fig. 2: Kartutsnitt som viser omsøkt tiltak og omgivelser

Videre er det bekymring at slike saker skaper presedens, og at det videre vil tillatte det å gi dispensasjon for bygging videre langs strandsonen.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset og § 19-2 annet ledd inneholder to vilkår som **begge må være oppfylt**:

1) Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse må ikke bli vesentlig tilsidesatt.

2) I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ut i fra en helhetlig vurdering av saken er det rådmannens vurdering at tiltaket slik det fremstår vil innebære en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen i pbl. § 1-8 og KPA pkt. 4.1.1 ved å gi dispensasjon i et tilfelle som dette. Dette begrunnes med at tiltaket vil bidra til økt privatisering innenfor strandsonen. Videre vil også tiltaket berøre registrert sti på eiendommen, noe som er uheldig.

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

Rådmannen anbefaler at man ser til ledige områder avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel, eller til områder som allerede er regulert.

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

Konklusjon

Rådmannen fraråder at det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 og KPA pkt. 4.1.1 som omsøkt. Vilkårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 19/1788

Arkiv: GNR 29/10

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 29 BNR 10 DISPENSASJON FRA KPA OG PBL - FLYTEBRYGGE NESSET

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra KPA bestemmelse pkt. 4.5.11 og plan og bygningsloven § 1-8 for etablering av flytebrygge i tilknytning til næringsvirksomhet ved Sanden Slip og Mek. Verksted, gnr. 29, bnr. 10, som omsøkt.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. § 19-1. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt jf. § 19-2.
3. Tiltaket må igangsettes innen 3 år etter vedtaksdato, jf. Pbl. § 21-9.
4. Tiltaket må ikke komme i konflikt med båttrafikk langs leia, eller fordre fartsnedsettelse.
5. Det skal etableres redningsstige på flytebrygge, samt livbøye på kaianlegg eller flytebrygge.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad med vedlegg

Saksopplysninger:

Det er planlagt oppstart tidligere slipp og mekanisk verksted i Sanden ved Ellingsundet.

Det er pga. vanskeligheter med å bruke opprinnelig kai ønskelig med en flytebrygge i tilknytning til driften av slippen og verkstedet, slik at man har ett sted å legge til når man ankommer området i båt.

Flytebryggen har målene 12 x 3 meter.

Merknader:

Tiltaket er nabovarslet jfr. pbl. § 21-3. Søknaden er forelagt sektormyndigheter jfr. pbl. § 21-5. Det er ikke kommet merknader i saken.

Søkers begrunnelse:

Utdrag fra søknad. Se vedlegg for søknaden i sin helhet.

Undertegnede er sammen med flere, hjemmelshaver til eiendommen nevnt over. Eiendommen er regulert til næringsformål i kommuneplanens arealdel.

Jeg planlegger å starte opp næringsdrift med utgangspunkt i den næringsdriften som var opprinnelig, slip og mekanisk verksted.

Eiendommen ligger i et område med flere næringseiendommer, ved Ellingsundet og havneområdet på Nesset. Det går farled i sundet, og området er til dels trafikkert av båter som skaper en del sjø, «bølger».

På eiendommen er det i dag en fast kai av stein og betong.

På grunn av trafikken i sundet, og sjø som følge av trafikken, er denne kaia utfordrende og usikker, til dels riskofylt, å benytte. Det oppleves som risikabelt både med hensyn til materiell og med hensyn til helse, miljø og sikkerhet for mennesker å benytte kaia slik den er i dag.

Jeg planlegger å legge ut og forankre en flytebrygge og vedlegger en situasjonsplan som viser hvordan jeg tenker flytebryggen plassert.

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for sjøområdet som grenser til landeiendommen. Dette sjøområdet er regulert til fiske/ferdsel/akvakultur/natur/friluftsområder, altså kombinerte formål, i kommuneplanens arealdel, jfr. referat fra forhåndskonferanse avholdt 25.06.2019.

Rettslig utgangspunkt:

Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA) er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

Kommuneplanens arealdel er en rettslig bindende avtale mellom kommunens innbyggere, kommunen og sektor- og statlige myndigheter. Planens sluttprodukt og rettslig bindende arealplan er ett resultat av en omfattende prosess med stor medvirkning.

Tiltaket ligger i ett område som er avsatt til kombinert fiske/ferdsel/akvakultur/natur/friluftsområder (FFNAF) i kommuneplanens arealdel (KPA). Hovedhensynet bak bestemmelsen er å sikre arealer for fri ferdsel, fiske og akvakultur. Videre skal områder som er av natur og friluftinteresse ikke bebygges med enkeltinstallasjoner som vil virke privatiserende.

Videre vil tiltaket berøre bygge- og delingsforbudet i strandsonen jfr. pbl. § 1-8, da tiltaket berører kystkonturen.

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

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

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

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

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

Vurdering av naturmangfoldloven

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

Rådmannens vurdering

Tiltaket ligger lokalisert ved Sanden Slipp og Mek. Verksted på Nesset. Omsøkt flytebrygge skal etableres ved eksisterende kai, og landgang tilknyttes kaistruktur. Området er bebyggt fra før, og omsøkt tiltak vil være et supplement til eksisterende bebyggelse tilknyttet virksomheten.



Fig. 1: Ortofoto over Sanden Slip og Mek.

Området blir ikke sett på som et viktig natur- og friluftsområde, all den tid området allerede er privatisert fra før. Rådmannen kan ikke se at tiltaket vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller lovens formålsbestemmelse.

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

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

Flytebryggen er planlagt etablert i forbindelse med virksomheten på stedet. Tiltaket er nødvendig for at det skal være mulig å legge til kai, da den faste kaistrukturen gjør det vanskelig å legge seg til pga høy/uroelig sjø.

Rådmannen ser det som positivt at det er ønskelig å starte opp med næringsvirksomheten, og mener at flytebryggen vil gi positive ringvirkninger derav. Det er et viktig moment at tiltaket ikke er til privat bruk, og at tiltaket ikke ligger i områder som er av natur- og friluftsinntresse.

Kommunen har vært i kontakt med Kystverket som har uttalt seg positivt om tiltaket, forutsatt at tiltaket ikke blir til hinder for båttrafikk langs leia, eller at det bidrar til fartsnedsettelse. Kommunen vil derfor sette vilkår for disse punktene i ett dispensasjonsvedtak.

Videre er det viktig at sikkerheten ivaretas. Det settes derfor vilkår om redningsstige på flytebrygga, samt at det monteres livbøye på kaianlegg eller flytebrygge.

Etter en samlet vurdering er rådmannen av den oppfatning av at fordelene er klart større enn ulempene.

Det tilrådes dermed at det gis dispensasjon som omsøkt.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Anders Hekland

Arkiv: GNR 14/74

Arkivsaksnr.: 19/1672

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 14 BNR 74 - DISPENSASJON FRA KPA OG PBL. §1-8 FOR OMREGISTRERING AV NAUST

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon fra KPA og PBL §1-8, for bruksendring av naust, som omsøkt.
2. Vilkårene i PBL §19-2 er ikke oppfylt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Nabovarsel
3. Begrunnelse for dispensasjon av 27.08.2019
4. Høringsuttalelse Fylkeskommunen
5. Høringsuttalelse Fylkesmannen
6. Ortofoto 1:500

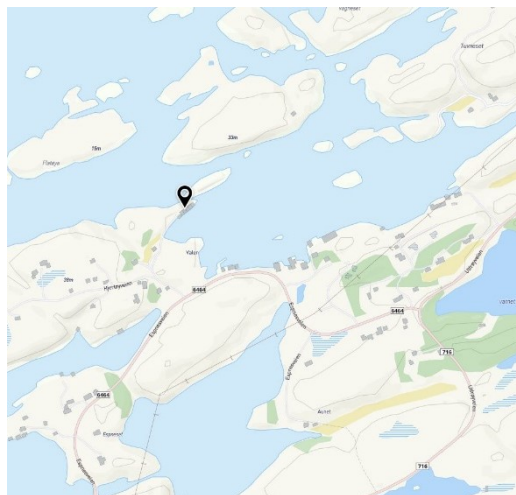
Saksopplysninger:

Tiltakshaver ønsker å få en bruksendring på sitt naust, for å kunne benytte 2. etasje i eksisterende naust til overnatting. Saken sees i sammenheng med sak på Gnr. 14, Bnr 75, som også gjelder bruksendring, med felles begrunnelser og ønsker.

Tiltakshaver er per dags dato eier av ett av seks naust som er plassert på nord-vest siden av Valavågen, mot Godvika. To av de andre naustene har innredning for beboelse, ettersom eier av Gnr 14, Bnr 82 er registrerte fisker med eget fartøy (*Ihht. KPA 3.10*), og han leier Gnr 14, Bnr 83 som ledd av sitt arbeide som fisker. De resterende fire, inklusiv søkers naust, er alle registrert som fritidsnaust.

På andre siden av Valsvågen finnes det flere rorbuer. Disse befinner seg i ett område satt av til næringsformål i dagens plan, men som blir omregulert til fritids- og turistformål når ny kommuneplan mest sannsynlig vedtas kommende høst.

Merknader:



Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3. Det er ikke kommet merknader i saken.

Saken har vært på høring hos Fylkesmannen og Fylkeskommunen. Komplette høringsuttalelser finnes vedlagt, men er kort oppsummert nedenfor.

Fylkeskommunen anbefaler på det sterkeste at det ikke innvilges dispensasjon, ettersom tiltaket tilsidesetter planformålet, og at begrunnelsen i søknaden dekkes av lovlige rorbuer i nærområdet.

Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon, ettersom bruksendringen i praksis vil føre til at bruken av naustet endres til fritidsbolig, og at det vil gi en økt privatisering, samt skape presedens for tilsvarende saker. **Hvis dispensasjon gis, så ønsker fylkesmannen å bli underrettet for å vurdere en eventuell påklage.**

Søkers begrunnelse:

Oppsummering av søknad. Se vedlegg for søknaden i sin helhet.

Tiltakshaver ønsker selv å benytte 2. etasje til overnatting, men driver også et dykkerfirma hvor dykkere ved oppdrag i området kan ha behov for overnatting.

Byggets fasader skal ikke endres, med unntak av en balkong i 2. etg på sjøsiden. Første etasje innredes med sløyerom, grovkjøkken og en liten dusj, mens 2. etasje innredes med oppholdsrom inkl. kjøkken, soverom og wc.

Det er gitt tillatelse til felles renseanlegg i området. Alternativt vil det bli montert forbrenningstoalett eller lignende løsning uten utslipp.

I en ettersending mottatt mens saken var på høring, så har begrunnelsene for at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt blitt utdypet følgende:

1. Hovedfunksjon vil fortsatt være naust/sjøhus, da bruksendring kun gjelder 2. etasje.
2. Det er allerede gitt slik bruksendring i sjøhusrekka og området for øvrig.

Videre nevnes også at det er gitt en tillatelse for etablering av avløpsanlegg, og at det ligger en kommunal vannledning i sjøen utenfor.

Rettslig utgangspunkt:

Kommuneplanens arealdel (KPA) er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

Området er registrert som område satt av til naust (*andre typer bebyggelse og anlegg*). I arealplanens bestemmelser, punkt 3.10, så presiseres det følgende:

Naust, sjå og brygge tillates ikke innredet med rom for varig opphold unntatt i yrkesmessig sammenheng for fisker med fiskeriregistrert fartøy.

Kommuneplanens arealdel er en rettslig bindende avtale mellom kommunens innbyggere, kommunen og sektor- og statlige myndigheter. Planens sluttprodukt og rettslig bindende arealplan er ett resultat av en omfattende prosess med stor medvirkning.

Det er krav om detaljregulering før tiltak i alle områdene som nevnes i KPA pkt. 3.1. Formålet med denne bestemmelsen, og krevet om regulering, er at utvidelse og nyetableringer i disse områdene skal foregå på en kontrollert måte.

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

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

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

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

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

Vurdering av naturmangfoldloven

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

Rådmannens vurdering

Tiltaket består i sin helhet av å tilrettelegge for å kunne bo i naustets 2. etg. I tillegg ønskes det å sette opp en balkong for nevnte boenhet. Søker begrunner dette med at vedkommende ønsker å bruke naustet til overnatting, samt leie det ut til kunder for søkers dykkerbedrift (og dermed næringsformål). Naust, sjå og brygger har i historisk tid blitt benyttet til overnatting, noe som brukes som argument for hvorfor dispensasjon skal gis. Dette argumentet faller bort, ettersom historisk bruk ikke tas hensyn til i gjeldende planverk.

I eksisterende, samt kommende, kommuneplan er det kun rorbu som tillates innredet for varig opphold, med unntak for yrkesfiskere registrert i fiskermanntall som er eier/medeier av fiskeriregistrert fartøy. Søker er ikke registrert fisker, og faller derfor ikke inn under dette unntaket.

I søknad argumenteres det for å bruke likebehandlingsprinsippet, spesielt rettet mot de naust og rorbuer som allerede har bomuligheter i området. Ettersom unntaket for fiskere faller bort, og at de resterende naust ligger på områder regulert til næring/fritids- og turistvirksomhet, så kan ikke saken behandles etter dette prinsippet, ettersom sakene har forskjellige utgangspunkt.

En eventuell omregistrering og endring på naustet for å gi eier mulighet for mer eller mindre varig opphold faller ikke innunder det gitte planformål. Selv om det begrunnes i at dykkere kan leie her når de er i området, så viser søknad at dette ikke er hovedtanken bak endringen. Videre så ligger det registrerte og lovlige rorbuer i umiddelbar nærhet som dykkerne kan leie. Dette reduserer ytterligere behovet for å kunne tilby overnattingsplass mtp. næringsformål. Argumentet om at kun 2. etg skal omregistreres faller bort, ettersom det ikke er mulig å omregistrere enkeltdele av ett bygg.

Med bakgrunn i dette, så anses det som at tiltaket vil vesentlig tilsidesette bestemmelsene for planformålet, og oppfyller dermed ikke vilkårene i PBL. § 19-2. Det anses også at eventuelle fordeler tiltaket vil gi, ikke er større enn ulempene det fører med seg.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon fra KPA og PBL §1-8 som omsøkt. Vilkårene i PBL. § 19-2 er ikke oppfylt.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Anders Hekland
Arkivsaksnr.: 19/1673

Arkiv: GNR 14/75

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 14 BNR 75 - DISPENSASJON FRA KPA OG PBL. §1-8 FOR OMREGISTRERING AV NAUST

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis ikke dispensasjon fra KPA og PBL §1-8, for bruksendring av naust, som omsøkt.
2. Vilkårene i PBL §19-2 er ikke oppfylt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Nabovarsel
3. Høringsuttalelse Fylkeskommunen
4. Høringsuttalelse Fylkesmannen
5. Ortofoto 1:500

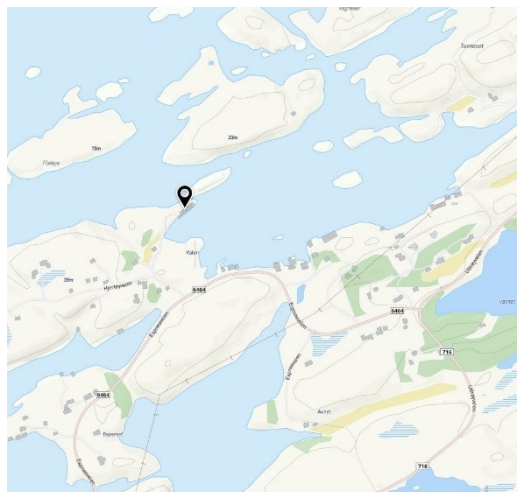
Saksopplysninger:

Tiltakshaver ønsker å få en bruksendring på sitt naust, for å kunne benytte 2. etasje i eksisterende naust til overnatting. Saken sees i sammenheng med sak på Gnr. 14, Bnr 74, som også gjelder bruksendring, med felles begrunnelser og ønsker.

Tiltakshaver er per dags dato eier av ett av seks naust som er plassert på nord-vest siden av Valavågen, mot Godvika. To av de andre naustene har innredning for beboelse, ettersom eier av Gnr 14, Bnr 82 er registrerte fisker med eget fartøy (*Ihht. KPA 3.10*), og han leier Gnr 14, Bnr 83 som ledd av sitt arbeide som fisker. De resterende fire, inklusiv søkers naust, er alle registrert som fritidsnaust.

På andre siden av Valsvågen finnes det flere rorbuer. Disse befinner seg i ett område satt av til næringsformål i dagens plan, men som blir omregulert til fritids- og turistformål når ny kommuneplan mest sannsynlig vedtas kommende høst.

Merknader:



Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3. Det er ikke kommet merknader i saken.

Saken har vært på høring hos Fylkesmannen og Fylkeskommunen. Komplette høringsuttalelser finnes vedlagt, men er kort oppsummert nedenfor.

Fylkeskommunen anbefaler på det sterkeste at det ikke innvilges dispensasjon, ettersom tiltaket tilsidesetter planformålet, og at begrunnelsen i søknaden dekkes av lovlige rorbuer i nærområdet.

Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon, ettersom bruksendringen i praksis vil føre til at bruken av naustet endres til fritidsbolig, og at det vil gi en økt privatisering, samt skapepresedens for tilsvarende saker. Hvis dispensasjon gis, så ønsker fylkesmannen å bli underrettet for å vurdere en eventuell påklage.

Søkers begrunnelse:

Oppsummering av søknad. Se vedlegg for søknaden i sin helhet.

Tiltakshaver ønsker selv å benytte 2. etasje til overnatting, men ønsker å kunne leie ut til naboen på Gnr 14, Bnr 74, som har et dykkerfirma hvor dykkere ved oppdrag i området kan ha behov for overnatting.

Byggets fasader skal ikke endres, med unntak av en balkong i 2. etg på sjøsiden. Første etasje innredes med sløyerom, grovkjøkken og en liten dusj, mens 2. etasje innredes med oppholdsrom inkl. kjøkken, soverom og wc.

Det er gitt tillatelse til felles rensanlegg i området. Alternativt vil det bli montert forbrenningstoalett eller lignende løsning uten utslipp.

I en ettersending mottatt mens saken var på høring (*Vedlegg 3 i sak på Gnr. 14, Bnr. 74*), så har begrunnelsene for at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt blitt utdypet følgende:

1. Hovedfunksjon vil fortsatt være naust/sjøhus, da bruksendring kun gjelder 2. etasje.
2. Det er allerede gitt slik bruksendring i sjøhusrekka og området for øvrig.

Videre nevnes også at det er gitt en tillatelse for etablering av avløpsanlegg, og at det ligger en kommunal vannledning i sjøen utenfor.

Rettslig utgangspunkt:

Kommuneplanens arealdel (KPA) er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

Området er registrert som område satt av til naust (*andre typer bebyggelse og anlegg*). I arealplanens bestemmelser, punkt 3.10, så presiseres det følgende:

Naust, sjå og brygge tillates ikke innredet med rom for varig opphold unntatt i yrkesmessig sammenheng for fisker med fiskeriregistrert fartøy.

Kommuneplanens arealdel er en rettslig bindende avtale mellom kommunens innbyggere, kommunen og sektor- og statlige myndigheter. Planens sluttprodukt og rettslig bindende arealplan er ett resultat av en omfattende prosess med stor medvirkning.

Det er krav om detaljregulering før tiltak i alle områdene som nevnes i KPA pkt. 3.1. Formålet med denne bestemmelsen, og krevet om regulering, er at utvidelse og nyetableringer i disse områdene skal foregå på en kontrollert måte.

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

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

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

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

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

Vurdering av naturmangfoldloven

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

Rådmannens vurdering

Tiltaket består i sin helhet av å tilrettelegge for å kunne bo i naustets 2. etg. I tillegg ønskes det å sette opp en balkong for nevnte boenhet. Søker begrunner dette med at vedkommende ønsker å bruke naustet til overnatting, samt leie det ut til kunder for søkers dykkerbedrift (og dermed næringsformål). Naust, sjå og brygger har i historisk tid blitt benyttet til overnatting, noe som brukes som argument for hvorfor dispensasjon skal gis. Dette argumentet faller bort, ettersom historisk bruk ikke tas hensyn til i gjeldende planverk.

I eksisterende, samt kommende, kommuneplan er det kun rorbu som tillates innredet for varig opphold, med unntak for yrkesfiskere registrert i fiskermanntall som er eier/medeier av fiskeriregistrert fartøy. Søker er ikke registrert fisker, og faller derfor ikke inn under dette unntaket.

I søknad argumenteres det for å bruke likebehandlingsprinsippet, spesielt rettet mot de naust og rorbuer som allerede har bomuligheter i området. Ettersom unntaket for fiskere faller bort, og at de resterende naust ligger på områder regulert til næring/fritids- og turistvirksomhet, så kan ikke saken behandles etter dette prinsippet, ettersom sakene har forskjellige utgangspunkt.

En eventuell omregistrering og endring på naustet for å gi eier mulighet for mer eller mindre varig opphold faller ikke innunder det gitte planformål. Selv om det begrunnes i at dykkere kan leie her når de er i området, så viser søknad at dette ikke er hovedtanken bak endringen. Videre så ligger det registrerte og lovlige rorbuer i umiddelbar nærhet som dykkerne kan leie. Dette reduserer ytterligere behovet for å kunne tilby overnattingsplass mtp. næringsformål. Argumentet om at kun 2. etg skal omregistreres faller bort, ettersom det ikke er mulig å omregistrere enkeltdele av ett bygg.

Med bakgrunn i dette, så anses det som at tiltaket vil vesentlig tilsidesette bestemmelsene for planformålet, og oppfyller dermed ikke vilkårene i PBL. § 19-2. Det anses også at eventuelle fordeler tiltaket vil gi, ikke er større enn ulempene det fører med seg.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon fra KPA og PBL §1-8 som omsøkt. Vilårene i PBL. § 19-2 er ikke oppfylt.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Anders Hekland
Arkivsaksnr.: 19/1753

Arkiv: GNR 28/138

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 28 BNR 138 - DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR OPPFØRING AV BOLIGER

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Dyrvik boligfelt på gnr. 28, bnr. 138, som omsøkt.
2. Vedtak fattes i medhold av pbl. §19-1, jf. §19-2.
3. Er ikke tiltaket igangsatt senest tre år etter vedtaksdato, frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg

1. Dispensasjonssøknad
2. Nabovarsel og merknader
3. Følg brev til søknad
4. Avtale Boinnova og Dyrvik Grendalag
5. Prosjekttegninger
6. Ortofoto 1:1500

Saksopplysninger:

Utbygger Norgeshus ønsker å søke om dispensasjon fra reguleringsplan for Åkervikhauan i forbindelse med deres planer om oppføring av boenheter sentralt på området.

Merknader:

Tiltaket er nabovarslet jfr. PBL § 21-3. Det er kommet merknader fra Dyrvik Grendalag hvor det påpekes at det er liten sikring for gående til området langs kjørevei, og at en tidligere inngått avtale med forrige eier ang. opparbeiding av grøntområde rett nord av tiltak må videreføres.



Søkers begrunnelse:

Sammendrag av søknad. Se vedlegg for søknaden i sin helhet.

Det ønskes dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense, planens §2 pkt. 2.1 (*Plassering*), 2.4 (*Antall boenheter*), 3.1 (*Maksimum gesimshøyde*) og pkt. 3.2 (*Takform*). Det argumenteres for at flytting av carport (*byggegrense og pkt. 2.1*) mot vei i sør ikke vil forhindre sikt, og vil underordne seg den øvrige bygningsmassen ved å legges inn i terrenget.

Angående antallet boenheter (*Pkt. 2.4*) så argumenteres det med at en økning på to enheter ikke vil gi en betydelig større befolkningstetthet og trafikk i forhold til å bare bygge ut de 10 regulerte enhetene. Det henvises også til at planen er fra 2007, og at det finnes et overordnet ønske om fortetting i sentrumsnære områder.

Videre så argumenteres det også at endring av gesimshøyde og takform (*Pkt. 3.1 og 3.2*) ikke vil gi ulemper, men heller gi fordeler, ettersom flatt tak vil gi en mindre totalhøyde, og dermed redusere det visuelle uttrykket av prosjektet.

Rettslig utgangspunkt:

Reguleringsplan for Åkervikhauan boligfelt er en politisk vedtatt kommunal reguleringsplan fra 2007, med bestemmelser på antall enheter, samt utforming, for bebyggelsen på toppen av Åkervikhauan.

Kommuneplanens arealdel (KPA) er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

Kommuneplanens arealdel er en rettslig bindende avtale mellom kommunens innbyggere, kommunen og sektor- og statlige myndigheter. Planens sluttprodukt og rettslig bindende arealplan er ett resultat av en omfattende prosess med stor medvirkning.

Det er krav om detaljregulering før tiltak i alle områdene som nevnes i KPA pkt. 3.1. Formålet med denne bestemmelsen, og krevet om regulering, er at utvidelse og nyetableringer i disse områdene skal foregå på en kontrollert måte.

forrige utbygger, ang. utbedring av grøntarealet rett nord av tiltak, bør opprettholdes.

Per dags dato har utbygger lov til å sette opp inntil 10 enheter på området uten dispensasjon. Veien til boligfeltet er kommunal, og det er dermed kommunen som er ansvarlig for denne. Ettersom dette er en ting som bør utbedres uavhengig av dispensasjonssøknaden, så anses det at dette er en sak som ikke bør belastes utbygger, men at det bør tas opp av Trafikksikkerhetsutvalget for en egen behandling.

I reguleringsplan for Dyrvik boligfelt, så er området nord av det omsøkte tiltaket, begrenset av tilkomstvegen, satt av som felles lekeareal. I planbestemmelsen står det at lekeområdet skal opparbeides før ferdigattest gis. Per dags dato er den vestre halvdel planert og gjort om til en lekeplass, mens den østre halvdel ligger urørt. Avtalen det henvises til er resultatet av et ønske fra forrige utbygger om å bidra med utbedring av dette området for å lage en natursti, samt forskjønne området. I planbestemmelsene står det ingenting om noe slikt, kun at det må oppføres en lekeplass på området, som er gjort. Ettersom denne lekeplassen eksisterer, og den gamle avtalen var en privat avtale mellom tidligere utbygger og grendalag, så anses det at kommunen ikke kan pålegge ny utbygger å ta på seg den gamle avtalen. Det anbefales likevel at ny utbygger og grendalag ser på muligheten for å fremforhandle en ny avtale mellom partene, ettersom et slikt tiltak vil gagne begge parter.

Med den forespeilte plassering og utforming av carport, så vil plasseringen ikke være til hinder for siktlinjer eller sikkerhet mer enn om det var plassert innenfor byggegrensen.

Grunnet de varierende typene bygg i området, inklusiv et par andre med flate tak, så vil ikke det omsøkte tiltakets takform være alt for fravikende fra normen. Med ny plassering på det laveste punktet på tomten, så vil det ikke være stor silhuettforskjell mellom ett bygg etter planbestemmelsen, eller det omsøkte tiltaket.

Per dags dato er det satt ned en slamavskiller som er dimensjonert for det regulerte feltet, med litt ekstra margin. En utvidelse på to enheter vil ikke skride over makskapasitet for vann og avløp.

Trafikkmessig vil de to ekstra enhetene utgjøre en mindre økning fra den faktisk regulerte kapasiteten. Det anses derfor som at økningen fra 10 til 12 enheter, samt posisjonering av carport, ikke vil vesentlig tilsidesette planformålet.

Ved vurdering av fordeler mot ulemper, så vil ulempene ligge rundt en noe økt trafikk, samt ett litt bredere tak totalt sammenlignet med et saltak. Ettersom at enhetene er tiltenkt plassert i det laveste punktet på tomten, så vil selve mønet bli liggende lavere enn opprinnelig tiltenkt utforming med saltak, men vil ta litt mer utsikt breddemessig. Trafikkmessig så estimeres det at en utvidelse fra 10 til 12 enheter vil gi en biløkning fra 20 til 24 biler hvis en antar at hver boenhet har to biler tilgjengelig. En økning på totalt fire biler fra regulert til foreslått anses som en mindre økning, ettersom reguleringsplanen allerede skal være dimensjonert for ytterligere 22 biler fra dagens situasjon (*de planregulerte 10 enhetene samt en ubebygd boligtomt på nordsiden*).

Fordelene med tiltaket er at det gir en høyere utnyttelsesgrad av området, som igjen vil gi flere muligheten til å bosette seg i Dyrvik. Det flate taket vil også ta mindre av utsikten fra boligene bakenfor tiltaket, ettersom det vil ligge lenger ned i terrenget enn opprinnelig tiltenkt. Carport løsningen vil også gi et dempet inntrykk takket være dennes plassering i bakken mot vei.

Med bakgrunn i dette anses det at fordelene med tiltaket er større enn ulempene.

Konklusjon

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

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Muhammad Abbas
Arkivsaksnr.: 19/1266

Arkiv: M41

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret

LOKAL FORURENSNINGSFORSKRIFT FOR SPREDT AVLØP I FRØYA KOMMUNE

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Hovedutvalget for forvaltning (HFF) sender forurensningsforskrift for spredt avløp i Frøya kommune til kommunestyret for sluttbehandling.

Vedlegg:

- Revidert kart resipientvurdering (fast Frøya).
- Revidert kart resipientvurdering (mindre øyer).
- Endret forslag til lokal forurensningsforskrift for spredt avløp i Frøya kommune.

Saksopplysninger:

Hovedutvalg for forvaltning (HFF) vedtok i møte den 16.05.2019, å legge forslag til lokal forurensningsforskrift for spredt avløp i Frøya kommune ut til høring i 3 måneder. Forskriften har vært på høring i perioden fra 20.05.2019 til 20.08.2019 og ingen kommentarer/innspill er registrert innkommet innen fristen.

Kommunalt innspill til resipientkart

Med bakgrunn i at det finnes mindre øyer i kommunen (Inntian, Rottingen, Bogøya, Gjæsingen, Sørburøya og Sauøya) som ikke har mulighet for slamtømming, er resipientene rundt disse øyene ikke vurdert i saneringsplanen og heller ikke medtatt i sårbarhetskartet (resipientkart) som er en del av den lokale forurensningsforskriften. Kommunen jobber imidlertid videre med å finne ut en praktisk og økonomisk forsvarlig slamtømmeløsning for disse øyene. Med bakgrunn i dette har kommunen etter at forurensningsforskriften ble lagt ut til høring funnet det riktig å vurdere sårbarheten av resipientene rundt øyene og ut fra dette sette videre normer for utslippskrav for den enkelte resipient. Normene er innarbeidet i lokale forskrifter. Inntill kommunen vil komme med en endelig slamtømmeløsning for disse øyene, vil tillatelse kunne gis til utedo, biotank med slamsil, forbrenningstolett eller annen type tørrklosett etter godkjenning av kommunen, og urensset gråvann via utslippsledning til sjø.

Bakgrunn:

Kommunen er forurensningsmyndighet for utslipp av sanitært avløpsvann fra mindre avløpsanlegg etter kapittel 12 i forurensningsforskriften. Kommunen er ferdig med kartleggingen av alle private avløpsanlegg og konkluderer med at det er et stort behov for opprydding av avløp fra spredt bebyggelse. Det er registrert ca. 2100 eiendommer med private avløpsanlegg og som ikke er knyttet til det kommunale avløpsnett i dag. Svært mange av kloakkutslippene fra spredt bebyggelse har dårlig rensing og tilfredsstillende ikke dagens krav til utslipp. Per i dag er utslippstillatelsen for mindre avløpsanlegg gitt i henhold til den sentrale Forurensningsforskriften § 12-9 om utslipp til mindre følsomt område med renskrav a) 20 % reduksjon av SS-mengden beregnet som årlig middelerdi av det som blir tilført renseanlegget, eller b) 180 mg SS/l ved utslipp beregnet som årlig middelerdi. Dette er minstekrav som er satt i forurensningsforskriften uten hensyn til graden av brukerinteresser og lokale forhold.

Frøya kommune er en betydelig befolkningsvekst-kommune og inntektene er helt avhengig av havbruksnæringen. I tillegg har kommunen vokst betydelig i forhold til antall fritidsboliger de senere år og dermed fått større utfordringer i forhold til brukerinteresser i sjøområdene, spesielt nært land. Dårlig avløpsrensing gir stor risiko for miljøpåvirkning av f.eks. fisk, skalldyr og tang/tare kort sagt alt som har med matproduksjon fra havet å gjøre. Utslipet fra mindre avløpsanlegg er hovedkilden til lokal bakterieforurensning og en viktig kilde til utslipp av fosfor og nitrogen som kan gi overgjødsling og algevekst i utsatte resipienter. I tillegg vil økte utslipp som følge av befolkningsvekst og høyere befolkningstetthet i mange områder også øke faren for dette. Derfor er det et stort behov for en lokal forskrift som fastsetter høyere rensegrad enn det dagens lokale forskrift krever.

Vurdering:

Når kommunen ut fra forurensningsmessige forhold vurderer å fastsette en lokal forskrift, vil dette være med bakgrunn i at kommunen ønsker å sette strengere krav til utslipp enn i dag, avhengig av type resipient. Det kan for eksempel være aktuelt å vurdere å fastsette en lokal forskrift som setter krav til utslipp av tarmbakterier til en resipient som benyttes til havbruks- og fiskerinæringen, drikkevann eller bading eller andre brukerinteresser. Kommunen er forurensningsmyndighet for mindre avløpsanlegg og en lokal forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg i spredt bebyggelse vil dekke opp lokale behov som nasjonal og internasjonal lovgivning ikke kan ivareta eller detaljere.

Frøya Kommune har laget forslag til lokal forskrift fra § 12-7 til § 12-13 om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter, turistbedrifter og lignende virksomhet med utslipp mindre enn 50 pe. I den lokale forskriften inngår også et digitalt kart (resipientkart) som viser miljøtilstanden i resipientene og som samtidig gir opplysning om krav til rensegrad og mulige alternative renseløsninger. Kartet skal brukes som arbeidsverktøy for kommunen og innsynsløsning for publikum til bruk ved søknader om utslippstillatelse. I den lokale forskriften har kommunen satt ulike krav avhengig av resipienttilstand og brukerinteresser.

Resipientenes tilstand og graden av brukerinteresser er klassifisert i fem klasser som er:

- Sårbar resipient og høy grad av brukerinteresser i området (rød farge på resipientkart)
- Moderat sårbar resipient og brukerinteresser i området (lilla farge på resipientkart)
- Mindre sårbar resipient og brukerinteresser i området (gul farge på resipientkart)
- God resipient og brukerinteresser i området (grønn farge på resipientkart)
- I tillegg er utslipp til Kjerkdalsvatnet og Hammarvatnet (svart farge på resipientkart) forbudt på grunn av at dette er drikkevannskilder der kommunen kun tillater biologisk toalett eller tilsvarende løsninger uten utslipp.

Som resipientkartet viser er mange resipienter på Frøya klassifisert som «mindre sårbar og med brukerinteresser i området». Når resipienten er klassifisert med brukerinteresser betyr dette at rensekravet vil fokusere på bakterierensing hvor spesielt krav til rensing av den farlige tarmbakterien E.coli er et viktig parameter. Dagens lokale forskrifter tar ikke høyde for dette parameteret i det hele tatt og det er derfor ganske mange eksisterende anlegg som må oppgraderes for å tilfredsstillere de nye forskriftene. De ulike renseløsningene kan ha ulik rensesgrad, og valg av renseløsning vil være avhengig av de rensekrav som settes for den enkelte resipient.

Med hjelp av denne forskriften blir det enklere å velge riktig avløpsanlegg som tilfredsstillere krav til utslipp i forhold til resipientenes miljøtilstand. Godkjente/mulige avløpsløsninger er listet opp i lokal forskrift §§12-8 og 12-9. Det kan også finnes andre løsninger som tilfredsstillere rensesgraden for den spesifikke sonen.

Alle bygninger med innlagt vann skal ha utslippstillatelse. Begrepet innlagt vann er definert i forskriften. Tett tank tillates kun i spesielle tilfeller og etter avtale med kommunen. Tett tank kan være aktuelt på bebyggelse som har lite/variabel bruk, for eksempel grendahus og for fritidsboliger der andre avløpsløsninger er svært vanskelig og kostbart å etablere. Utedo kan også tillates i spesielle tilfeller og etter avtale med kommunen. Bruk av utedo, biodo eller annen type tørrklosett krever ikke utslippstillatelse men det skal tas hensyn til håndtering av slam på en god måte. Den lokale forskriften foreslår at det skal sendes inn melding om metode for slamhåndtering ved etablering av slike anlegg. Dette fordi tømning av utedo/tørrtoalett (uten vannspyling) ikke omfattes av den organiserte tømmeordningen fra kommunen. De som ønsker å tømme slike anlegg må selv ta kontakt med ansvarlig slamtømmeselskap.

I den lokale forskriften § 12-13 settes det krav til at dokumentasjon av renseløsning skal utføres av nøytral fagkyndig. En nøytral fagkyndig kan være et uavhengig foretak eller aktør med tilstrekkelig avløpsteknisk fagkompetanse som er uavhengig i forhold til valg av renseløsning. Forskriften setter krav om dokumenterbar kompetanse for både prosjekterende og utførende.

Med utgangspunkt i erfaringene fra opprydding i separate avløpsanlegg i andre kommuner er det til den lokale forskriften utarbeidet kompletterende retningslinjer samt veiledning for anleggseiere, hovedsakelig for å sikre tilfredsstillende rensesgrad i avløpsanleggene samt medvirke til en enklere søknadsprosess og saksbehandling.

Lik forurensningsforskrift:

Medlemskommunene i Nordre Fosen vannområde utarbeider nå likelydende lokale forskrifter avhengig av resipientenes miljøtilstand, som de vi i Frøya kommune nå foreslår. Søndre Fosen vannområde har ikke kommet like langt i sine arbeider, men arbeidet som Frøya kommune har lagt ned i utarbeidelsen av en saneringsplan for avløp i spredt bebyggelse og nye forskrifter ser ut til å danne modell for arbeidet videre også i denne gruppen. Vår nabokommune Hitra har enda ikke begynt med opprydding av avløp i spredt bebyggelse og har derfor ikke laget lokal forskrift om utslipp av avløpsvann. I dialog med Hitra kommune er det enighet om at det anses som fordelaktig at utslippskravene i kommunene bør være så like som mulig da kommunene i stor grad har samme forhold og utfordringer i denne sammenheng. Frøya kommunes arbeider med saneringsplan/opprydding av avløp i spredt bebyggelse og vedtatte

forskrifter vil derfor trolig bli førende for hvordan Hitra kommune vil håndtere dette arbeidet videre.

Forhold til overordna planverk:

Den lokale forskriften er hjemlet i forurensningsloven § 9 og forurensningsforskriften §§ 12-6 til 12-13. Avløpsdelen i forurensningsforskriften § 12-6 (med virkning fra januar 2007) gir kommunen mulighet til å utarbeide lokal forskrift:

"Kommunen kan fastsette lokal forskrift dersom det er nødvendig ut i fra forurensningsmessige forhold eller brukerinteresser. Kravene i lokal forskrift skal erstatte kravene i § 12-7 til § 12-13."

Konklusjon:

Ved å vedta en ny lokal forskrift som erstatter forurensningsforskriften § 12-7 til § 12-13 vil dette bli et godt verktøy for kommunen i arbeidet med å gi utslippstillatelser generelt, og i arbeidet med opprydding i spredt avløp spesielt. En lokal forskrift sikrer også likebehandling og forutsigbarhet for huseiere i spredt bebyggelse ved krav til etablering av private renseløsninger. Det å sørge for at innbyggernes investeringer i nye/oppgradering av avløpsanlegg betaler seg i form av god rensing, er god samfunnsøkonomi og svært viktig for å ivareta godt vannmiljø i fremtiden.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Muhammad Abbas
Arkivsaksnr.: 19/1445

Arkiv: K23

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret

LOKAL FORSKRIFT OM SAKSBEHANDLING OG TILSYNSGEBYRER ETTER FORURENSINGSREGELVERKET

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Hovedutvalget for forvaltning (HFF) sender lokal forskrift om saksbehandling og tilsynsgebyrer etter forurensningsregelverket til kommunestyret for sluttbehandling.

Vedlegg:

1. Endret forslag til lokal forskrift om saksbehandling og tilsynsgebyrer etter forurensningsregelverket.
2. Forurensningsloven § 80 overtredelsesgebyr.

Saksopplysninger:

Hovedutvalg for forvaltning (HFF) vedtok i møte den 13.06.2019, å legge forslag til lokal forskrift om saksbehandling og tilsynsgebyrer etter forurensningsregelverket i Frøya kommune ut til høring i 8 uker. Forskriften har vært på høring i perioden fra 17.06.2019 til 12.08.2019 og ingen kommentarer/innspill er registrert.

Kommunalt innspill om endringer i lokal forskrift om gebyrer for saksbehandling og kontroll /tilsyn basert på endringer i sentralt lovverk (forurensningsloven § 80)

Forurensningsloven § 73 har bestemmelser om tvangsmulkt ved forhold som er i strid med forurensningsloven og forurensningsforskriften. Tvangsmulkten kunne fastsettes samtidig med pålegg om retting, og løper fra fristoversittelsen for retting.

Før 21. juni 2019 har forurensningsloven ikke hjemler til å ilegge overtredelsesgebyr eller andre administrative sanksjoner som alternativ til straff. Fra 21. juni 2019 er muligheten til å ilegge overtredelsesgebyr hjemlet i forurensningsloven § 80. Overtredelsesgebyr er et inngripende virkemiddel og bør kun brukes der det er et reelt behov for det. I forurensningsloven § 80 er opplistet de overtredelsene som er aktuelle for ilegging av overtredelsesgebyr, blant annet brudd på forurensningsforbudet i § 7, brudd på vilkår i tillatelse etter § 11 jf. 16, brudd på mangler drift og vedlikehold av avløpsanlegg i § 24, brudd på forsøplingsforbudet i § 28, brudd på bestemmelsen om håndtering av næringsavfall i § 32 og brudd på forskrifter gitt i medhold av forurensningsloven, som avfallsforskriften og forurensningsforskriften. I enkelte pålegg hjemler foreslås sanksjonering, jf. 7 fjerde ledd og

§ 20 annet ledd. Disse påleggshjemlene gir forurensningsmyndigheten adgang til å fastsette med bindende virkning hvordan den ansvarlige skal oppfylle plikter i samme bestemmelse.

Rådmannen foreslår derfor å implementere forurensningsloven § 80 «Overtredelsesgebyr» i lokal forskrift og innføre gebyrsatser for overtredelser i hht. denne forskriften. Dette i stedet for å bruke beskrivelsen «ulovlighetsgebyr» i den lokale forskriften. Denne forskriftsendringen medfører ikke krav til ny høringsrunde.

Bakgrunn:

For å komme ordentlig i gang med de lovpålagte myndighetsoppgavene er det viktig å få innført en lokal forskrift for å finansiere arbeidet. Ved å innføre en slik forskrift må det også følge med et tilsynsopplegg. Frøya kommune ønsker på lik linje med de andre kommunene i regionen å innføre et årsgebyr for tilsyns- eller kontrollbesøk. Lokal forskrift om gebyrer for saksbehandling, tilsyn og kontroll, gir kommunen adgang til å kreve gebyrer for de tjenester som kommunen er pliktig til å levere i henhold til forurensningsregelverket. Det er et sentralt prinsipp i forurensningsregelverket at forurenser skal betale for de kostnader forurensningen medfører. Uten lokal forskrift med tilhørende regulativ, kan ikke kommunen kreve inn gebyr.

Vurdering:

I samsvar med forurensningsloven § 52a og forurensningsforskrift § 11-4 kan forurensningsmyndigheten gi forskrift om gebyrer for behandling av tillatelser etter denne lov eller forskrift fastsatt i medhold av loven, og for kontrolltiltak som gjennomføres for å sikre at loven eller vedtak i medhold av loven blir fulgt. Forurensningsloven § 80 gir hjemmel til kommunen å ilegge overtredelsesgebyr for saker som er i strid med bestemmelser i forskrift eller arbeid er påbegynt i strid med forurensningsloven. Gebyrene settes slik at de samlet ikke overstiger forurensningsmyndighetens kostnader ved saksbehandlingen eller kontrollordningen. Kommunen skal gi utslippstillatelser, godkjenne tiltaksplaner og føre tilsyn med at bestemmelsene i, og vedtak fattet i medhold av forurensningsforskriften kapittel 1, 2, 12, 13, 15, 15A, og forurensningsloven § 80 følges.

1. Saksbehandlingsgebyr

Saksbehandlingsgebyret skal dekke kommunens kostnader ved behandling av saker etter forurensningsforskriften. Gebyrene skal ikke overstige kommunens kostnader ved saksbehandling.

Forskriften omfatter gebyr for saksbehandling med:

- Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid
- Utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende
- Utslipp av kommunalt avløpsvann fra mindre tettbebyggelser
- Utslipp/påslipp av oljeholdig vann
- Påslipp av fettholdig vann
- Nedgravde oljetanker

2. Tilsynsgebyr

Kommunen er forurensningsmyndighet for å føre tilsyn etter forurensningsforskriften. Tilsynet skal sørge for at anleggene ikke fører til forurensning eller helseplager, og at alle gjeldende krav i tillatelsen tilfredsstilles. Alle anlegg vil bli kontrollert og gjennomgått etter faste intervaller. Den gebyrpliktige slipper da å betale et engangsgebyr når tilsyn gjennomføres, og får i stedet kostnaden fordelt over flere år.

Forskriften omfatter gebyr for kontroll/tilsyn med:

- Tilsyn/kontroll av avløpsanlegg
- Tilsyn/kontroll av oljeholdig og fettholdig tank

Tilsynsgebyret for eksisterende avløpsanlegg samt oljeholdig og fettholdig tank faktureres som et årlig gebyr. Gebyr belastes eiere av avløpsanlegg og der flere eiendommer er tilknyttet felles avløpsanlegg, fordeles gebyret likt mellom de tilknyttede eiendommene dersom det ikke fremlegges avtale om annen fordeling.

3. Gebyrsatser

Gebyrsatser for behandling av søknader kategoriseres etter anleggsstørrelsen. Gebyrsatser for hvert enkelt område inngår i gebyrregulativet og vedtas årlig av kommunestyret. Det innføres et årlig gebyr på tilsyn- eller kontrollarbeid og det fastsettes ulike gebyrer for ulike typer kontroll/tilsyn. Overtredelsesgebyret fastsettes i hvert enkelt tilfelle og mengde av forurensningen.

Saksbehandlingsgebyr skal også betales ved avslag på søknad.

Konklusjon:

Alt arbeid med saksbehandling og tilsyn av avløpsanlegget og oljeholdig vann må finansieres via gebyrer da dette er et eget selvkostområde. Med bakgrunn i at Frøya kommune i dag mangler forskrift om gebyrer som regulerer etter forurensningsloven, vil rådmannen anbefale at vedlagte forslag til forskrift om gebyrer vedtas som Frøya kommunes lokale gebyrforskrift. Med innføring av en slik forskrift vil krav og forpliktelse til både abonnenten og kommunen være behørig hjemlet.

|

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Veronica Furuvik
Arkivsaksnr.: 19/2130

Arkiv: 033

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

ORIENTERING/SPØRRERUNDE

Forslag til vedtak: