

FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING		Saksliste
Motested: Kommunestyresalen	Motedato: 24.05.2018	Kl. 09:00

Møteinnkalling

Medlemmene innkalles herved til overnevnte møte. Forfall må straks meldes til informasjonen,

Tlf 72 46 32 00 eller til postmottak@froya.kommune.no

Varamedlemmer møter etter nærmere beskjed.

Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
82/18	18/1271 GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 08.05.18
83/18	18/870 RAPPORT VEDR. UTFØRT SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER - MARS 2018
84/18	17/2320 GNR 64 BNR 17 DETALJREGULERING - HANNE DAAES HUS
85/18	18/244 GNR 8 BNR 6 DELINGSSAK
86/18	18/253 GNR 4 BNR 2 FNR 5 DELINGSSAK
87/18	18/450 GNR 21 BNR 320 DELINGSSAK
88/18	18/773 GNR 28 BNR 139 BYGGESAK
89/18	18/1272 ORIENTERING/SPØRRERUNDE

Sistranda, 15.05.18

Gunn Heidi Hallaren
Leder

Siv-Tove Skarshaug
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende sted:

www.froya.kommune.no.

Saknr: 82/18

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Motedato: 24.05.2018	Arkivsaksnr: 18/1271	Sak nr: 82/18
Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug	Arkivkode: 033	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
82/18	Hovedutvalg for forvaltning	24.05.2018

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 08.05.18

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 08.05.18 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 08.05.18

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Motedato: 24.05.2018	Arkivsaksnr: 18/870	Sak nr: 83/18
Saksbehandler: Nina Nilsen Espnes	Arkivkode: U63 &58	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
83/18	Hovedutvalg for forvaltning	24.05.2018

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

Forslag til vedtak:

Rapport fra Nordfjeldske kontroll AS datert 02.04.18 tas til orientering.

Vedlegg:

Rapport vedrørende utførte salgs-, skjenke- og røykekontroller mars 2018

Saksopplysninger:

Vedlagt ligger rapport fra Nordfjeldske kontroll AS.

Det er ikke avdekket brudd på alkoholoven og kommunens retningslinjer. Det opplyses om at Coop Marked Sula kan få et bedre skille mellom alkohol og alkoholfritt. Styrer ser på muligheter for å ordne dette.

Salgssteder av tobakksvarer mv. er også kontrollert da kommunene fra 1. januar 2018 skal føre tilsyn med alle virksomheter som selger tobakksvarer og tobakkssurrogater (f.eks. e-sigaretter)

I forbindelse med kontrollen hadde ingen av bevilingshaverne IK-tobakk i orden.

Kontrollørne har gitt informasjon og veiledning, slik at dette vil være på plass ved neste tilsyn.

Vurdering:

Vedlagt rapport tas til orientering.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Motedato: 24.05.2018	Arkivsaksnr: 17/2320	Sak nr: 84/18
Saksbehandler: Sondre B. Bakke	Arkivkode: PLAN 1620201706	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
84/18	Hovedutvalg for forvaltning	24.05.2018
/	Hovedutvalg for forvaltning	
/	Kommunestyret	

GNR 64 BNR 17 DETALJREGULERING - HANNE DAAES HUS

Forslag til vedtak:

1. Hovedutvalget for forvaltning fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn i 6 uker etter plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.
2. Rådmannen skal før sluttbehandling i Hovedutvalget for forvaltning sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 08.03.18
2. Planbestemmelser, 08.03.18
3. Plankart, datert 08.03.18
4. Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte, datert 06.11.17
5. Vedlegg 2: Varslingsbrev
6. Vedlegg 3: Merknader til varsel om oppstart

Saksopplysninger:

Planforslaget

Norgeshus AS har på vegne av tiltakshaver Sula Eiendom AS utarbeides forslag til reguleringsplan for Hanne Daaes hus på eiendommen gnr/bnr 64/17. Det ble avholdt oppstartsmøte med Frøya kommune 06.11.2017.

Hensikt med regulering

Hensikt med planen er å legge til rette for etablering av maksimalt 5 boenheter, samt galleri.

Beliggenhet, eksisterende forhold

Planområdet har beliggenhet på Sula og omfatter den gamle sykestuen fra 1948. Bygningen ble brukt som sykehjem frem til år 2000. Eiendommen står ubrukt i dag.

Planområdet består av bart fjell med stedvis tynt dekke.

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger i to etasjer. Adkomst til området vil være fra sørvest opp Sykestueveien. Veien stenges for gjennomkjøring ved å regulere den østlige delen av veien til gangveg.

Forhold til overordnede planer, gjeldende reguleringsplan(er)

Området er uregulert og er i kommuneplan for Frøya avsatt til offentlig tjenesteyting.

Planforslaget avviker til dels fra kommuneplanens arealdel. Planforslaget foreslår følgende avvik fra gjeldende kommuneplan:

- Planforslaget legger opp til kombinert bolig/tjenesteyting, der det er planlagt maksimalt 5 nye boliger, samt et galleri.

Planområdet grenser til eksisterende boligområder og omregulering til kombinert formål tjenesteyting/bolig anses ikke som problematisk. Det er i tillegg kort vei til dagligvarehandel.

Det er satt krav til lekearealer og parkering i samsvar med gjeldende kommuneplan.

Maksimal mønehøyde er satt til 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det er i tillegg stilt krav til estetisk utforming av bebyggelsen.

Innkomne merknader til planoppstart

Norgeshus varslet, i henhold til plan- og bygningsloven §12-8, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 13.11.2017 og kunngjorde det i Lokalavisa Hitra-Frøya AS og på kommunens nettsider 14.11.2017. Frist for kommentarer og merknader ble satt til 14.12.2017.

Det kom inn 5 innspill/merknader til oppstartsvarselet. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er vurdert. Rådmannens kommentar nedenfor.

Statens vegvesen:

Ingen merknader.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune:

Sør-Trøndelag er positiv til ny bruk av bygningsmassen.

Risikoen for å komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner er vurdert til liten.

Kommentar: Det er lagt inn en generell aktsomhetsbestemmelse i tråd med kulturminneloven §8.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Det må tas landskapsmessige og bygningsestetiske hensyn ved omregulering av eiendommen.

Kommentar: Reguleringsplanen angir maksimal møne- og gesimshøyde for bebyggelsen i området. Det er i tillegg stilt estetiske krav.

Forutsetter at det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med PBL §4-3, og viser til DSB sin nye veileder fra 2017.

Kommentar: Det er gjennomført en forenklet ROS-analyse som en del av planbeskrivelsen.

Det må avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene.

Kommentar: Det er satt krav om opparbeiding av lekeplass ved oppføring av 3 eller flere boenheter i planområdet.

Kjell Albertsen m.fl.:

Sykestueveien er i dag en del av en rekreasjonsvei for alle beboere, hyttefolk og besøkende på Sula og mye brukt. Kan ikke se formålet med å innregulere deler av Sykestueveien og tomtearealet mellom gnr/bnr 64/49, 64/13 og 64/17. Veien er også eneste adkomst for motoriserte kjøretøy opp til vanntank, telelink og Sula fyr.

Kommentar: Tomtearealet mellom gnr/bnr 64/49, 64/13 og 64/17 er tatt ut av planen. Det vil fortsatt være mulig å ferdes på Sykestueveien.

Opparbeidelse av parkeringsareal er et vesentlig inngrep i naturlandskapet. Foreslår at parkeringsplass reguleres inn som deler av kommunens areal sør for Tøftinveien. Her er det et naturlig flatt areal.

Kommentar: Parkeringsplassen er flyttet nærmere sykestuen.

Kirsti Bekken og Siv Bente Bekken:

Stenging av Sykehusveien for gjennomkjøring i øst hindrer adkomst til deres eiendom gnr/bnr 64/49. Foreslår å stenge veien ved dagens grense til gnr/bnr 64/17.

Kommentar: Stenging av veien er lagt til eiendomsgrensa til gnr/bnr 64/17.

Vurdering:

Byggeplanene

Planforslaget åpner for etablering av boliger i tillegg til tjenesteyting, med parkering på bakkeplan. Planforslaget er regulert med følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg: *Kombinert formål Bolig/tjenesteyting*
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: *Kjøreveg, Gangveg/gangareal, Annen veggrunn – grøntareal, Parkeringsanlegg*
- Grønnstruktur: *Grønnstruktur*

Hoveddelen av planområdet reguleres til kombinert formål bolig/tjenesteyting. Det er planlagt etablert maksimalt 5 boenheter, samt et galleri. Maksimalt bebygd areal er satt til 30%-BYA. Eksisterende bebyggelse har et bebygd areal på 325 m², som gir et bebygd areal på 15%. En utnyttning på 30% utgjør et bebygd areal på 653 m², inkludert parkering på bakkeplan. Det er satt krav til opparbeidning av lekeareal på minimum 100 m² dersom det skal etableres tre eller flere boenheter.

Maksimal mønehøyde for ny bebyggelse er satt til 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyde på ny bebyggelse skal ikke overstige høyde på eksisterende hovedhus.

Kjøreveg er regulert der eksisterende vei går. Planen åpner for en utvidelse av veien på inntil 2,5 m.

Områdene i nord er regulert til grønnstruktur. Arealet kan opparbeides til uteoppholdsareal eller forbli uberørt slik det er i dag.

Det er regulert inn parkering på litt over 300 m². Parkeringen kan benyttes av både boliger og galleri. Det vil sannsynligvis ikke være behov for å bygge ut hele parkeringsarealet, men størrelse gir større fleksibilitet mtp. utforming.

Virkninger av plan

By- og tettstedsutvikling: Reguleringsplanen åpner for flere boenheter på Sula, samt etablering av galleri. Nye boliger betyr mulighet for flere innbyggere. Galleri vil gi et tilbud til lokalbefolkningen og kunne føre til flere tilreisende.

Byggeskikk og estetikk: Eksisterende hovedhus i planområdet er bygd i 1948 og har slakt valmet tak. Sidebygget har saltak med en større takvinkel. Det er satt krav om saltak eller valmet tak for ny bebyggelse for å ta hensyn til omkringliggende bebyggelse.

Demografiske forhold: Planforslaget vil potensielt kunne medføre behov for én skoleplass annet hvert år og 1 barnehageplass hvert femte år. Dette er et estimat som må ses i forhold til hvilke aldersgrupper som bosetter seg i området.

Barns interesser: barns interesser ivaretas gjennom krav til opparbeiding av lekeområde dersom det etableres tre eller flere boenheter. Det er lite trafikk i området, og det vil derfor ikke være behov for spesielle tiltak med tanke på barns trafikksikkerhet. Med umiddelbar nærhet til naturen finnes det mange steder barn kan drive frilek utenfor planområdet.

Friluftsliv: Planområdet er en del av kartlagt friluftsområde av svært viktig verdi. Området er allerede bebyggt og tiltaket vurderes ikke til å føre til store konsekvenser for friluftslivet.

Folkehelse: Planområdets plassering med umiddelbar nærhet til naturen, relativt støyfritt område og vakker utsikt gjør at området egner seg godt til bolig. Det er i tillegg gode solforhold.

Lokalklima: Området er sørvendt med gode solforhold. Hele Sula og øyrekken for øvrig er vindutsatt på grunn av beliggenheten ute i havgapet, lave terrengformasjoner, og mangel på vegetasjon.

Kulturminner: Det er ikke registrert kulturminner i området og fylkeskommunen har vurdert sannsynligheten av funn av kulturminner til liten.

Sosial infrastruktur: Planområdet ligger blant eksisterende bebyggelse på Sula. Det er kort vei til dagligvarebutikk med bank og posttjenester.

Vann og avløp: Det finnes offentlig vann rett utenfor planområdet. Avløp løses med privat septiktank i planområdet.

Renovasjon: Plassering av renovasjonsdunker vil bli vist på situasjonskartet i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

Trafikkforhold: Det vil bli en beskjeden trafikkøkning på veiene på Sula som følge av reguleringsplanen.

Trafikksikkerhet: Tøftinveien har lite trafikk og trafikksikkerhet anses ikke som et problem på denne veien.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til KU-forskrift 01.01.2015. Forslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Vurdering i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf. §7)

Naturmangfoldloven §8 (Kunnskapsgrunnlaget)

Vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet er basert på foreliggende grunnlagsdokumentasjon fra ulike relevante databaser. Det er ingen registrerte naturtyper i eller like utenfor planområdet. Av rødliste arter er det registrert kysthumle i planområdet. Utenfor området er det registrert kysthumle, oter og flere ulike fuglearter.

Naturmangfoldloven §9 («Føre-var-prinsippet»)

Første ledd omhandler at tilstrekkelig kunnskap skal ligge til grunn for beslutninger om inngrep i naturmiljøet. Viser her til punkt foran andre ledd slås det fast at forvaltningen har en handlingsplikt i forholdt til å reagere på tiltak der det er risiko for alvorlig og/eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Planområdet er allerede bebygd og det er store naturområder i umiddelbar nærhet som dyrelivet kan benytte. Det er liten sannsynlighet for at tiltakene som følger av planen vil gi vesentlig skade på naturmiljøet.

Naturmangfoldloven §10 (Økosystemer og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er, eller vil bli utsatt for. Tiltakets samlede belastning på økosystemet vurderes i dette tilfellet å være liten. Området er et etablert boligområde med nærhet til dagligvarebutikk. En fortetting av området med flere boliger samt utnyttelse av eksisterende infrastruktur vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, men heller være positivt for miljøet fremfor spredt boligbygging i kommunen.

Naturmangfoldloven §11 (Tiltakshavers plikt til å dekke skader ved miljøforingelse)

Tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom det ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter. Tiltaket vurderes ikke å medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må dekke kostnadene.

Naturmangfoldloven §12 (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Tiltakshaveren er forpliktet til å benytte teknikker og driftsmetoder som er mest mulig optimale i forhold til naturmiljø, økonomiske forhold og samfunnsmessige forhold. Tiltaket vurderes til og ikke å innebære bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det i dette tilfellet kreves særlige tiltak.

Samlet vurdering:

Planforslaget har en tilfredsstillende utforming og kvalitet. Slik rådmannen vurderer det så følger planforslaget opp rammene i bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplan for Frøya. Plan avviker fra kommuneplanens arealdel, der arealet er avsatt til tjenesteyting. Planforslaget legger opp til kombinert bolig/tjenesteyting. Planområdet ligger i et etablert boligområde, og omreguleringen anses som uproblematisk.

Bygg i planområdet skal innordne seg øvrig omkringliggende bebyggelse. Det er lagt inn bestemmelser vedrørende takkonstruksjon og at bygg skal ha helhetlig uttrykk i for og farger. Slik rådmannen vurderer det så vil ikke planlagt bebyggelse bryte vesentlig med øvrig bebyggelse.

Det er innkommet noen få merknader til planforslaget fra naboer i området. Disse er i hovedsak knyttet til stenging av østre del av Sykestueveien. Stenging av vei er flyttet lengre vest for å hensynta merknadene. Rådmannen vurderer dette som tilfredsstillende.

Endringer/justeringer som må foretas før sluttbehandling:

- Feltnavn i plankart må ha anvisning for eierform offentlig/felles/privat.
- Eierform må omtales i planbestemmelsene og planbeskrivelse.

- Det må sikres tilgang for motoriserte kjøretøy opp til vanntank, telelink og Sula fyr. Hvordan tilgang ivaretas må redegjøres for i planforslaget.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget Detaljregulering for Hanne Daaes hus gnr/bnr 64/17 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Økonomiske konsekvenser:

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

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Motedato: 24.05.2018	Arkivsaksnr: 18/244	Sak nr: 85/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 8/6	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
26/18	Hovedutvalg for forvaltning	13.02.2018
85/18	Hovedutvalg for forvaltning	24.05.2018

GNR 8 BNR 6 DELINGSSAK

Forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon for gnr. 8, bnr. 6. som omsøkt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad med vedlegg, mottatt 19.01.2018
2. Uttalelse Fylkesmannen i Trøndelag, datert 09.05.2018
3. Ortofoto

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

Nabovarsel

Saksopplysninger:

Det vises til søknad om (vedlegg 1) fradeling av tre boligtomter, og oppføring av boliger på Flatval. Tiltaket ligger i et område avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel, og er dermed i strid med kommuneplanens bestemmelser.

Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon i denne saken.

Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingsaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og

offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

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

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

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

Rådmannens vurdering

Det søkes om fradeling av tre tomter og oppføring av bolig i område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål.

I kommuneplanens bestemmelse § 4.4.1 tillates det kun tiltak tilknyttet stedbunden næring. Bestemmelsens formål har til hensikt å ivareta jordbruk- natur og fritidsinteresser. Bestemmelsen skal ta særlig hensyn til områder som omfatter landbruk og almene interesser iht. natur- og fritidsinteresser.

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

Området består i dag av spredt boligbebyggelse. Området er ikke sett på som et viktig natur- og fritidsområde og tiltaket vil ikke hindre tilgangen til utmarka.

Jordbrukssjefen har i vedtak av brev 15.02.2018 godkjent fradeling etter jordloven §§ 1 og 12. Saken er behandlet som sak nr. 26/18 etter delegert myndighet fra Hovedutvalget for forvaltning.

Frøya kommune godkjenner fradeling etter jordlovens formål. Tiltaket vil ikke medføre omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, og kan ikke ses å forringe driftsmessige løsninger på landbrukseiendommen. Det stilles vilkår om at tomtefradeling og adkomstvei anlegges som omsøkt, slik at dyrka jord ikke blir omdisponert.

Videre viser rådmannen til kommuneplanens arealdel, som er under revidering. Rådmannen har tidligere, vil også nå anbefale søker til å komme med innspill til områder for utbygging av boliger, i områder dette ikke er avsatt i kommuneplanens arealdel. Videre ønsker rådmannen at fremtidig boligutbygging blir styrt til områder avsatt dette området i kommuneplanens arealdel, eller områder regulert til boligutbygging jf. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Det er ikke kjent om det er kystlynghei i omsøkt område. Kystlynghei er en utvalgt naturtype, som betyr at de får bedre beskyttelse mot trusler som nedbygging og dyrking. Fylkesmannen har i uttalelsen vurdert at dette er svært sannsynlig. I den grad man ikke er sikker på hvilke konsekvenser et tiltak vil ha på naturmiljøet må saken behandles etter føre-var-prinsippet jf. nml. § 9. Rådmannen vurderer at saken dermed må behandles slik at omsøkt område består av naturtyper av særlig forvaltningsinteresse.

Det er av rådmannens oppfatning at man ikke bør gi dispensasjon for tiltak av en slik størrelse innenfor annet planformål. Dette begrunnes med tilgangen for å gi dispensasjon er og skal være minimal. Det er gjennom pbl. § 19-1 åpnet for at kommunen kan gi dispensasjon for fravik i bestemmelse eller retningslinjer for ett aktuelt område uten vesentlig innvirkning på berørte områder. Rådmannen vurderer omsøkt tiltak som av større karakter, og mener at slike saker bør løses med regulering, eller som innspill til kommuneplanens arealdel.

Rådmannen vurderer at tiltaket vil bidra til vesentlig avtrykk i et område som avsatt til annet formål. På grunn av tiltakets størrelse og omfang i et område avsatt til LNF-formål, vurderer rådmannen tiltaket i vesentlig grad vil tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

I og med at vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative er det ikke foretatt en vurdering av lovens andre vilkår.

Konklusjon

Det gis ikke dispensasjon. Vilkårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Forhold til overordna planverk:

Kommuneplanens arealdel

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Motedato: 24.05.2018	Arkivsaksnr: 18/253	Sak nr: 86/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 4/2/5	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
86/18	Hovedutvalg for forvaltning	24.05.2018

GNR 4 BNR 2 FNR 5 DELINGSSAK

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for gnr. 4, bnr. 82 som omsøkt.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon, datert 15.02.2018
2. Kartutsnitt
3. Ortofoto 1:1000

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

Nabovarsel

Saksopplysninger:

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt LNF-formål. Arealbestemmelsene pkt. 4.1.1. tiltaler kun tiltak tilknyttet stedbunden næring.

Søknaden gjelder tiltak på eiendommen Gnr. 4, Bnr. 82. Eiendommen har nylig blitt utskilt.

Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser

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

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

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

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

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

Rådmannens vurdering

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen. Arealdelens bestemmelse pkt. 4.1.1. tillater tiltak tilknyttet stedbunden næring. Tiltaket er dermed i strid med hva bestemmelsen tillater.

Bestemmelsens formål er å sikre og forvalte arealressurser på en bærekraftig måte. Det skal tas særlig hensyn til jord- og landbruksfaglige interesser. Videre skal bestemmelsen forhindre at områder som er av natur- og friluftsin interesse og av allmenn interesser blir privatisert.

I dispensasjonssøknaden søkes det om bruksendring av eksisterende bolig. Tiltaket vil dermed ikke bidra til noen ytterligere privatisering av området, eller forhindrer allmenn tilgang til områder av særlig natur- og friluftsin interesse. Området er ei heller av jordbruksinteresse, og grunnen består av 0,1 daa uproduktiv skog.

På bakgrunn av overnevnte vurderer rådmannen at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra og lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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

Søker opplyser i søknaden at boligen tidligere har vært helårsbolig, men at dette siden har blitt endret til fritidsbolig av ulike årsaker. Videre er det opplyst om at boligen i den senere tid er oppgradert og boligen i dag har en boligstandard. Det skal også etableres nytt kloakk-minirensaanlegg tilknyttet boligen i nær fremtid.

Det er av rådmannens vurdering at det generelt vil være positivt at boligen blir tatt i bruk som helårsbolig. Dette underbygges med at boligen eksisterer i dag, og at man dermed ikke får noe ytterligere fotavtrykk i området enn hva som faktisk er forholdene i dag.

Rådmannen vurderer på grunnlag av momentene ovenfor at fordelene ved å gi en dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tiltrår at det gis dispensasjon for tiltak som omsøkt. Dette begrunnes med at tiltaket oppfyller vilkårene i pbl. § 19-2.

Forhold til overordna planverk:

Kommuneplanens arealdel pkt. 4.1.1.

Ny saldo på den konto som blir belastet:

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Motedato: 24.05.2018	Arkivsaksnr: 18/450	Sak nr: 87/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 21/320	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
87/18	Hovedutvalg for forvaltning	24.05.2018

GNR 21 BNR 320 DELINGSSAK

Forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon for gnr 21, bnr 320 som omsøkt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 15.02.2018
2. Dispensasjonssøknad, datert 12.09.2015
3. Vedtak om dispensasjon, datert 24.02.2015
4. Kartutsnitt

Saksopplysninger:

Stokholm Svendsen AS søker på vegne av tiltakshaver om dispensasjon for fradeling og oppføring av bolig i LNF-område. Tiltaket ligger ved Beinskaret og har også tidligere vært omsøkt. Det ble gitt vedtak om tildeling av dispensasjon 24.02.2015. Vedtaket har en gyldighet på 3 år. Siden tildelingen av dispensasjonen ikke er benyttet innenfor tidsrammen på tre år, frafaller vedtaket. Det er derfor søkt dispensasjon på nytt.

Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingsaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best

mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

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

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

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

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

Rådmannens vurdering:

Omsøkte tiltak ligger i et område som er avsatt LNF i kommunedelplanen for Sistranda. Bestemmelsen i planens § 4.2a tillater kun tiltak tilknyttet stedbunden næring. Tiltaket er dermed i strid med formålet med bestemmelsen i kommunedelplanen for Sistranda.

Kommunedelplanen for Sistranda skal sikre en videreutvikling av planområdet som vektlegger miljøverdier både i forhold til ressurs- og landskapsforvaltning, og som ivaretar og bygger videre på planområdets særpreg og identitet. Videre skal den etablere en langsiktig og tydelig grenseoppgang mellom bygge- og tiltaksområder og overordnede grøntområder, som skal sikres mot nedbygging. Lyngheilandskapet, strandsonen med de nære sjøområdene og kulturlandskapet er de viktigste overordnede landskapsområdene.

Plan og bygningsloven gir kommunen tilgang til å gi dispensasjon jf. § 19-2. Dette forutsetter at begge vilkårene i bestemmelsens annet ledd blir oppfylt. Bestemmelsens første vilkår setter krav til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse må ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Bestemmelsens formål er å forvalte jordbruk, natur- og fritidsinteresser på en forsvarlig og hensiktsmessig måte. Det er også å forstå at kommunedelplanen setter krav at arealressursene kommunen skal forvalte skal forvaltes på en bærekraftig måte, og i et langsiktig perspektiv.

Omsøkt tiltak gjelder oppføring av bolig i LNF-område. Området blir vurdert av kommunen som ett natur- og friluftsområde av interesse. Det er ett stort utbyggingspress i dette området og det er dermed viktig at man i disse områdene har en helhetlig og langsiktig utbygging.

Rådmannen vurderer at en dispensasjon vesentlig vil tilside sette hensynet i bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilside satt.

Rådmannen ønsker at tiltak føres til områder som er regulert eller avsatt disse formål i kommunedelplanen, eller i kommuneplanens arealdel. Omsøkt tiltak ligger også i et område som er under sterkt utbyggingspress.

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 tilside settelse av hensynet bak bestemmelsen i pbl. § 29-4.

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.

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon og begrunner dette med at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilside satt.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon.

Forhold til overordna planverk:

Kommunedelplanen for Sistranda

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Motedato: 24.05.2018	Arkivsaksnr: 18/773	Sak nr: 88/18
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 28/139	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
88/18	Hovedutvalg for forvaltning	24.05.2018

GNR 28 BNR 139 BYGGESAK

Forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon for gnr. 28, bnr. 139 som omsøkt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 14.05.2018
2. Skisse, fasader
3. Utsnitt reguleringsplan
4. Ortofoto 1:2500

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

Nabovarsel

Saksopplysninger:

Det vises til søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Dyrvik boligområde (planid: 1620200702) for avvik fra bygningsutforming på Gnr. 28, Bnr. 139.

Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best

mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

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

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

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

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

Rådmannens vurdering

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplanen for Dyrvik boligområde (planid: 1620200702) pkt. 2.1.3 etasjetall, 2.3.1 gesimshøyde og 2.3.2 gesimshøyde.

En reguleringsplan har flere funksjoner. Den følger opp kommuneplanens arealdel, og legger detaljerte føringer for utforming, som byggegrenser, byggehøyder, estetikk og universell utforming. Prosessen fram mot en reguleringsplan er også lagt opp for å fange opp og avveie eventuelle motstridende interesser mellom statlige myndigheter, berørte privatpersoner, grunneiere og kommunen. Den er også den endelige politiske godkjenningen av et større tiltak, da den vedtas av kommunestyret og må aksepteres av nasjonale og regionale myndigheter. Hvor det er behov for det fastsetter også reguleringen vern av for eksempel natur eller kulturminner. Dessuten er det i reguleringsplanen at kommunen kan stille krav om at en utbygger bidrar til fellesskapet med f.eks. fortau eller områdelekeplasser. I spesielle tilfeller gjør også en reguleringsplan at et område kan erverves av det offentlige.

Reguleringsbestemmelsen pkt. 2.1.3 tillater kun boliger oppført i 2 etasjer, inkludert sokkel. Pkt. 2.3.1 tillater bygg med max gesimshøyde på 6 meter over planert terreng. Pkt. 2.3.2 tillater kun saltak med en maksimalt takvinkel på 33 grader.

Bestemmelsene eller retningslinjene i en reguleringsplan har til hensikt å legge til rette for en forutsigbar og helhetlig utvikling. De skal legge føringer for boligfeltets utforming og gi et helhetlig preg for området.

Søker oppgir i søknaden at terrenget er bratt og at adkomstveien til tomten ligger på høyeste punkt som begrunnelse for dispensasjon.

Rådmannen vurderer at forholdene på eiendommen gjør det mer krevende å sette opp bolig enn på andre eiendommer i samme felt. Likevel vurderer rådmannen at dette alene ikke gir grunnlag for å gi dispensasjon.

Det er av rådmannens vurdering at det vil være uheldig at man tillater boliger med vidt forskjellig byggeskikk og utforming. Videre vurderes det at området kan oppleves som rotete og lite planlagt dersom man har flere forskjellige boliger av forskjellig karakter på et lite område. På denne måten vil ikke området gi noe helhetlig uttrykk hva angår arkitektur, utforming og byggeskikk.

Rådmannen vurderer at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt.

Ettersom vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative vil det her ikke være nødvendig å vurdere om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, da konklusjonen er at dispensasjon innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen i pbl. § 29-4.

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

Konklusjon

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

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Motebok
Motedato: 24.05.2018	Arkivsaksnr: 18/1272	Sak nr: 89/18
Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug	Arkivkode: 033	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
89/18	Hovedutvalg for forvaltning	24.05.2018

ORIENTERING/SPØRRERUNDE