

FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING		Saksliste
Møtested: Kommunestyresalen	Møtedato: 15.02.2018	Kl. 09:00

Tilleggssaker

Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
18/18	17/3381 GNR 19 BNR 101 DELINGSSAK
19/18	17/3406 GNR 8 BNR XX DISPENSASJON FRA LNF FOR OPPFØRING AV PUMPESTASJON
20/18	17/3411 GNR 15 BNR 11 BYGGESAK

Sistranda, 12.02.18

Gunn Heidi Hallaren
Leder

Siv-Tove Skarshaug
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende sted:

www.froya.kommune.no.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.02.2018	17/3381	18/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 19/101	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
18/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.02.2018

GNR 19 BNR 101 DELINGSSAK

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsplanen for Rabben boligfelt og Kommunedelplanen for Sistranda for oppføring av tiltak på Gnr 29, Bnr. 101 som omsøkt i henhold til søknad om dispensasjon datert 18.12.2018 mottatt teknisk etat 20.12.2018.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig vil tilsidesette hensynene eller formålsbestemmelsen bak reguleringsplanen for Rabben boligfelt eller Kommunedelplanen for Sistranda, samt at fordelene er klart større enn ulempene.
3. Det settes som vilkår for dispensasjonen at det opparbeides uteområde/lekeplass for barn med lekstativ i henhold til Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Det må også bygges fortau fra hovedveg og opp til avkjørsel sør-vest for tiltaket, som vist i reguleringsplan, før det kan gis ferdigattest, jfr. pbl. § 19-2 første ledd

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 18.12.2018
2. Oversiktskart 1:1000
3. Situasjonsskart
4. Ortofoto

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om tiltak, datert 19.12.2018
2. Nabovarsel
3. Merknad nabovarsel

Saksopplysninger:

Snekkerservice Frøya AS søker dispensasjon på vegne av Riiber Eiendom AS for utbygging av leiligheter på Gnr.19, Bnr. 101.

Tiltaket er 18 leiligheter som ligger i område som tilfaller reguleringsbestemmelsene for reguleringsplanen for Rabben Boligfelt. Dette er et større utbyggingsprosjekt sammenlignet med andre prosjekter i området, og det er flere tiltak i søknaden det søkes dispensasjon for. Det søkes på vegne av tiltakshaver om dispensasjon fra

reguleringsbestemmelsene § 1.1.1, § 1.1.3 og § 7: FA3 i reguleringsplanen for Rabben Boligfelt og bestemmelsene fra kommuneplanen for Frøya kommune § 3.5.

Reguleringsplan for Rabben boligfelt:

Bestemmelser:

- § 1.1.1: Karakter: Hustype og min. - maks takvinkel
- § 1.1.4: Tak: Høyde på møne og gesims
- § 7, FA3: Avkjørsler: Det er bestemmelse for hvor i tiltaket avkjørsler skal ligge

Kommuneplanens arealdel:

Bestemmelser:

- § 3.5: Parkering: Gir norm for antall parkeringsplasser til ulike formål

Rettslig utgangspunkt:

Plan- og bygningsloven er bygd opp som en rettighetslov i den forstand at en borger har et 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 henhold til lov, jfr. pbl. § 21-4. Det følger av pbl. §§ 11-6 og 12-4 at kommuneplaner og reguleringsplaner er juridisk bindende for fremtidige tiltak innenfor planområdet.

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. Vilkåret i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilkårene i bestemmelsen er oppfylt. Vurderingen av lovens vilkår er oppfylt ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene, jfr. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold.

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

Sosiale/økonomiske/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).

Kommunen må ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Bakgrunnen for dette er hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen.

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:

Søker begrunner søknaden med at det er stor etterspørsel den type leiligheter som er søkt oppført.

Søker anfører at en gitt dispensasjon ikke vil gi noen presedens for senere utbygginger da tiltaket er den siste delen av reguleringsplanen som ikke er bebygd.

Omsøkte tiltak ligger i ett område som omfattes av reguleringsbestemmelsene i reguleringsplanen for Rabben boligfelt. Bestemmelser om byggets karakter jfr. § 1.1.1 sier anbefalt hustype som er påført reguleringsplanen, og hvilken takvinkel det skal være på bygg innenfor reguleringsplanen. § 1.1.3. i reguleringsplanen bestemmer maksimal mønehøyde og gesimshøyde, forhåndsvis 8,5 og 4,5, over topp fra grunnmur. Det er også bestemmelser ang. avkjørelser, jfr § 7, FA3. I tillegg er det gjennom bestemmelse § 1.1.4 vist til at det i plankart er angitt bebyggelsens plassering.

Tiltaket vil bli liggende i en helling, og utformingen på planlagte bygg vil gi bedre lys, solforhold og utsikt for både naboer og de som skal bo i de planlagte leilighetene, og gir også mulighet til å utnytte arealet bedre da et bygg jfr. bestemmelse 1.1.1 i reguleringsplanen, med takvinkel mellom 22 og 45 grader vil gi høyere mønehøyde i forhold til flatt tak der gesimshøyden er høyeste punkt på tak. En av ulempene med en dispensasjon vil være det estetiske delen der man kan ende opp med mange bygg på ett lite område med vidt forskjellig arkitektur. På denne måten kan planarbeidet i området oppleves som ikke konsekvent.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset, og § 19-2 annet ledd inneholder to vilkår som begge må være oppfylt før det kan gis dispensasjon.

Bestemmelsens første vilkår forutsetter at kommunen løfter frem og vurderer de generelle hensynene som ligger bak den aktuelle bestemmelsen og lovens formålsbestemmelse, og hvis disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt kan det ikke gis dispensasjon.

Bestemmelser om byggets karakter jfr. § 1.1.1 sier anbefalt hustype som er påført reguleringsplanen, og hvilken takvinkel det skal være på bygg innenfor reguleringsplanen. Hensynet bak bestemmelsen kan tolkes slik at det stilles krav til at fremtidig utbygging i forhold til god form på bebyggelse og at bygninger i samme rekke får en harmonisk utforming m.h.t. takvinkler, material- og fargebruk.

Det er i dag utbygging på felt B2 i reguleringsplanen som ved sammenligning av omsøkt tiltak sammen tilfredsstiller formålet med bestemmelsene om en harmonisk utforming m.h.t. takvinkler, material- og fargebruk. Rådmannen vurderer at tiltakene sammen vil skape et harmonisk helhetsinntrykk og at tiltaket dermed ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen § 1.1.1. og fellesbestemmelsen for utforming § 9.1.

§ 1.1.3. i reguleringsplanen bestemmer maksimal mønehøyde og gesimshøyde, forhåndsvis 8,5 og 4,5, meter over topp fra grunnmur. Formålet med slik bestemmelse er å unngå ulike byggehøyder og skape en forutsigbarhet knyttet til høyde på bygg som vil bli etablert innenfor planområde.

Reguleringsplanen benytter begrepene ”møne” og ”gesims” til høydefastsettelse innenfor planområdet, og er også gjennom bestemmelse om takvinkel (22-45 grader), således utformet med hensyn på tradisjonell saltakskonstruksjon. Gesims- og mønehøyde er entydig når bebyggelsen har saltak. Hensynet bak bestemmelse §§ 1.1.3 (høyde) og 1.1.1 (vinkel), er for å fastsette rammene for takkonstruksjoner innenfor planområdet, og for å sørge for at feltet får en helhetlig og gjennomgående arkitektur.

Tiltak ligger innenfor et område der det i plankartet er angitt at det tillates rekkehus. I henhold til § 1.1.1 er dette derimot anbefalt hustype, mens man gjennom § 1.1.4 viser til at selve bygget i hovedtrekk skal plasseres innenfor de angitte linjer planen viser til, da g plankart. Det er slik rådmann forstår dermed ikke entydig angitt at det skal være rekkehus slik angitt på område, da planbestemmelse §§ 1.1.1 og 1.1.4 viser til at de juridiske linjene i plankartet er veiledende, og en anbefaling. Det er allikevel på det rene at man gjennom reguleringsplan har skapt en forventning til at det her vil bli oppført en rekkhus slik de er ført i plankart.

Det er i kommuneplan angitt et parkeringskrav til 2 plasser per enhet for omsøkte bebyggelse. Hensikten bak dette kravet er å sikre nok parkeringsplasser, på egen tomt slik at man unngår gateparkering der det ikke er tilrettelagt, eller parkering på annen mans grunn. Rådmann vurderer i dette tilfellet 1, 33 plaser som omsøkt som nok, da det er relativt kort avstand til sentrum med butikker og offentlige servicefunksjoner. Søker har også opplyst om at det planlegges bygd relativt små enheter, slik behovet til 2 plasser ikke nødvendigvis er til stede slik rådmann ser det.

Etter en vurdering av bestemmelsene som tiltaket ikke er i tråd med, og formålet med bestemmelsen mener vurderer rådmannen at tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter hensynet bak plan. Dette begrunnes med tiltaket sammen med utbygging av tiltak på B2 sammen gir ett klart helhetsinntrykk av harmonisk utforming etter fellesbestemmelsene i § 9.1.

Rådmannen mener etter en samlet vurdering at bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene etter 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.

Det er søkt om flatt tak, der det i reguleringsplan legges opp til saltak gjennom bestemmelse §§ 1.1.1 og 1.1.4. Fordelen med flatt tak er at boligen får to fullverdige etasjer i boligen. Boligen blir dermed mer brukervennlig. En ytterligere fordel er at dette i denne saken ikke påvirker solforholdene for de bakenforliggende. Slik rådmannen vurderer det så er det fordeler knyttet opp mot omsøkte takkonstruksjon, ved at den er mer arealeffektiv gir to fullverdige etasjer. Ulempene er at man gjennom dispensasjonsbehandling ikke får vurdert området under ett, og at man ikke får involvert alle berørte parter i området og sektormyndigheter. Videre vil en av ulempene med at bestemmelsene i reguleringsplanen § 1.1.1. ikke følges, være at bygg på område med vidt forskjellig arkitektur oppleves som ikke konsekvent planlagt.

Vedrørende avkjørsler slik de er vist i plankart så vurderes dette ikke til å medføre særlige ulemper. De sees heller på som en fordel at man får samlet avkjørslene slik at det blir mer oversiktlig og at man reduserer

risikosoene for myke trafikanter. Rådmann vurderer fordelene ved en dispensasjon til å være klart større enn ulempene.

Søker har i sin søknad påpekt at dispensasjon ikke vil gi noen presedens for senere utbygginger da tiltaket er den siste delen av reguleringsplanen som ikke er bebygd. Rådmann kan se seg enig i denne argumentasjonen da dette er det siste ledige område, men mener det da er nødvendig at ubebygde fortau og lekeplasser da sikres anlagt. For å sikre myke trafikanter og barn- og unges interesser innenfor planområde settes det vilkår før en dispensasjon kan gis.

Som vilkår for dispensasjonen vurderer rådmannen at det må stilles følgende krav til utbygger, jfr. pbl. § 19-2 første ledd:

1. *Det opparbeides uteområde/lekeplass for barn med lekstativ i henhold til Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.*
2. *Det må også bygges fortau fra hovedveg og opp til avkjørsel sør-vest for tiltaket, som vist i reguleringsplan, før det kan gis ferdigattest, jfr. pbl. § 19-2 første ledd.*

Rådmannen mener at fordelene med utbygging i forhold til opparbeidelse og planering av uteområde og bygging av fortau vil være en overveiende fordel sammenlignet med ulempene. Det er også vurdert som et viktig moment at ulempene i.h.t. arkitektonisk fremtoning av området blir forminsket, ved at det blir flere bygg innenfor området som har en sammenhengende harmonisk utforming.

Det har kommet inn merknader på nabovarsel tilknyttet dispensasjonssøknaden fra eier av Gnr 19, Bnr. 79. I merknaden vises det til en avtale ang. kotehøyde med forrige rettighetshaver på Gnr. 10, Bnr. 101. Det foreligger ingen tinglyst rett i følge utskrift av grunnbok. Snekkerservice Frøya AS har gitt et tilsvaer på at det ikke ble oppgitt eller framlagt noen avtale da eiendommen ble solgt til nåværende hjemmelshaver.

Etter en samlet vurdering vurderer rådmannen at fordelene ved en dispensasjon som klart større enn ulempene.

Det følger av pbl. § 21-6 at «byggningsmyndigheten [skal] ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader». Det er kun i de tilfeller det fremstår som «åpenbart for byggningsmyndigheten at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises».

Med bakgrunn i de opplysninger som er gitt i saken, fremstår det ikke åpenbart for byggningsmyndigheten at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Rådmannen vurderer dermed merknaden som ikke relevant for behandlingen av dispensasjonssøknaden.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt, med vilkår om at uteområde og lekeplass for barn skal planeres opparbeides, samt at fortau fra hovedveg er ferdigstilt før det gis ferdigattest for omsøkte tiltak.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.02.2018	17/3406	19/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 8/??	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
19/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.02.2018

GNR 8 BNR XX DISPENSASJON FRA LNF FOR OPPFØRING AV PUMPESTASJON

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon for oppføring av pumpestasjon i LNF-området.
2. Vedtaket fattes i medhold av plan og bygningslovens § 19-2, og begrunnes med at fordelene ved en dispensasjon er større enn ulempene, og at hensynet bak formålsbestemmelsen i plan ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vedlegg:

1. Søknad med dispensasjon, datert 04.01.2018
2. Situasjonsskart
3. Ortofoto

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Dispensasjonsøknad, datert 21.12.2018
2. Nabovarsel

Saksopplysninger:

Prosjektutvikling Midt-Norge AS søker på vegne av Frøya kommune om oppføring av pumpestasjon på Gnr. 8, Bnr. 1, 3-18, 21 ved Stutvasselve. Omsøkte tiltak planlegges oppført i et område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Tiltakshaver viser til at prosjektet er av stor allmenn interesse, og at den inngår som en viktig del av den nye kommunale vannforsyningsledningen.

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:

Omsøkte tiltak ligger i et område som er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Landbruksmyndigheten i Frøya kommune har ingen merknader til oppføring av pumpestasjon. Saken er unntatt krav om jordlovsbehandling så fremt det ikke skal foregå en fradeling av eiendommen. Tiltaket vil ikke medføre deling eller omdisponering av landbruksareal og kan ikke anses å gi andre driftsmessige ulemper i landbruksperspektiv.

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.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset, og § 19-2 annet ledd inneholder to vilkår som begge må være oppfylt før det kan gis dispensasjon. Bestemmelsens første vilkår forutsetter at kommunen løfter frem og vurderer de generelle hensynene som ligger bak den aktuelle bestemmelsen og lovens formålsbestemmelse, og hvis disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt kan det ikke gis dispensasjon.

Bestemmelsene jfr. kommuneplanens arealdel § 4.4.1. tillater allerede eksisterende godkjente tiltak da planen ble vedtatt, og tiltak knyttet til stedbunden næring eller fradele areal til slikt formål. Områder avsatt til LNF er vurdert av kommunen til å ha verdier knyttet til landbruk, natur og friluftsliv. Samtidig skal man her unngå unødvendig oppstyking og nedbygging av landbruks- og fritidsareal, derav et bygge og deleforbud. Områder avsatt til LNF skal prioriteres i et langsiktig perspektiv hvor oppstyking, nedbygging og tap av landbruks- og kulturlandskap skal unngås.

Rådmann vil vise til at det i denne saken ikke snakk om en fradeling, eller oppstykking av landbruksareal som kan gi driftsmessige ulemper i landbruksperspektiv, eller tap av viktig kulturlandskap. Videre må det påpekes at omsøkte tiltak i svært liten grad medfører nedbygging av viktig landbruks eller kulturlandskap.

I utgangspunktet mener rådmann at utbygging i LNF områder bør, og skal avklares gjennom kommuneplanens arealdel. Tiltakets art og omfang derimot tilsier ikke at hensynene bak formålsbestemmelsen eller bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Rådmann vurderer derfor ikke tiltaket å vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen § 4.1.1. i kommuneplanens arealdel, og at det dermed kan gis dispensasjon.

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.

Slik rådmann ser det vil en oppføring av pumpestasjon være av stor allmenn interesse, da den er en viktig del av den nye kommunale vannforsyningsledningen mellom Sistranda og Nordskaget. Omsøkte tiltak inngår i et viktig arbeid med å trygge vannforsyningen for hele Frøya.

I en dispensasjons-vurdering er det ikke tilstrekkelig at situasjonen for de allmenne interessene ikke forverres. Det må også påvises en fordel av tiltaket, primært for allmenne interesser. Slik rådmann ser det foreligger det en klar overvekt av samfunnsmessige fordeler. Omsøkte tiltak medfører en trygging av samfunnskritisk infrastruktur, og er med på å sikre distribusjon av rent drikkevann til boliger og næringsliv. Søker opplyser også om at det er tenkt etablert en drikkeduck på utsiden av bygget, slik at turgåere og friluftinteresserte har tilgang rent drikkevann når de ferdes i området. Dette er ytterligere med på å sikre allmenheten også får nytte av den fysiske konstruksjonen på stedet.

Slik rådmannen vurderer det vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

I henhold til overstående tilråd rådmannen at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av pumpestasjon som omsøkt. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19 – 2 og begrunnes med at fordelene ved å gi en dispensasjon anses som vesentlig større enn ulempene, og at hensynene bak arealformålet ikke i vesentlig grad vil bli tilsidesatt.

Forhold til overordna planverk:

Kommuneplanens arealdel

Økonomiske konsekvenser:

Ingen økonomiske konsekvenser

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
15.02.2018	17/3411	20/18
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Espen Skagen	GNR 15/11	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
20/18	Hovedutvalg for forvaltning	15.02.2018

GNR 15 BNR 11 BYGGESAK

Forslag til vedtak:

1. Rådmannen tilrår at søker gis dispensasjons fra bestemmelse § 4.1 i reguleringsplanen for Nordskaget industriområdet for tiltak på Gnr. 15, Bnr. 11 som omsøkt.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig vil tilsidesette hensynene bak reguleringsplanen eller formålsbestemmelsen, samt at fordelene er klart større enn ulempene.

Vedlegg:

1. Søknad rammetiladelse og dispensasjonsøknad
2. Situasjonsskart
3. Illustrasjon tiltak
4. Ortofoto

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Nabovarsel

Saksopplysninger:

Arkitektkontoret Kvadrat søker på vegne av Nutrimar AS om dispensasjon fra reguleringsplan for Nordskag industriområde (planid: 1620200003), fra krav om stigningsforhold på vei i forbindelse med bygging av nytt industribygg. Høyeste tillatte stigningsforhold er på 1:16.

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:

Arkitektkontoret Kvadrat søker på vegne av Nutrimar AS om dispensasjon fra gjeldene krav til maks tillatte stigningsforhold på vei, reguleringsplan for Nordskag industriområde (planid: 1620200003).

Dagens stigningsforhold ligger etter beregninger på 1:9, noe som vil gi en stigningsprosent på 11,11 %, mot ønsket stigningsforhold på 1:10 som vil gi en stigningsprosent på 10 % stigning.

Rettslig utgangspunkt:

Plan- og bygningsloven (pbl.) er bygd opp som en rettighetslov, i den forstand at en borger har rettkrav 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. Vilåret i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.

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

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

Sosiale/økonomiske/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).

Kommunen må ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Bakgrunnen for dette er hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen.

Rådmannens vurdering:

Arkitektkontoret Kvadrat søker på vegne av Nutrimar AS om dispensasjon fra gjeldene krav til maksimalt tillatte stigningsforhold på veg, reguleringsplanen for Nordskag industriområde (planid: 1620200003).

Dagens stigningsforhold ligger etter beregninger på 1:9, noe som vil gi en stigningsprosent på 11,11 %, mot ønsket stigningsforhold på 1:10 som vil gi en stigningsprosent på 10 % stigning.

Til sammenligning vil ett stigningsforhold på 1:16 gi et en stigningsprosent på 6,25 %.

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. Bestemmelsene i reguleringsplanen for Nordskaget industriområde har blant annet som formål legge til rette for utbygging av fremtidig fiskeforedlingsindustri og annen industriell virksomhet forenelig med dette formål, samt å sikre å tilrettelegge for en best mulig trafikkavvikling i området.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset, og § 19-2 annet ledd inneholder to vilkår som begge må være oppfylt før det kan gis dispensasjon.

Bestemmelsens første vilkår forutsetter at kommunen løfter frem og vurderer de generelle hensynene som ligger bak den aktuelle bestemmelsen og lovens formålsbestemmelse, og hvis disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt kan det ikke gis dispensasjon.

I henhold til bestemmelse § 5.1 i gjeldende reguleringsplan for Nordskag industriområde er det angitt et høyeste tillatte stigningsforhold på 1:16. Det søkes dispensasjon fra dette kravet. Søker begrunner i søknaden at en gitt dispensasjon vil gi bedre siktlinjer og stigningsforhold enn dagens vei. Hensikten med å angi maks

tillate stigningsforhold er fordi man ønsker å sikre og tilrettelegge for en best mulig trafikkutvikling i området. På grunn av de topografiske forhold på stedet, og infrastruktur som allerede er opparbeidet, vurderer rådmannen det dit hen at det vil være vanskelig å få til andre løsninger enn det som foreligger som omsøkt på veitrasen. Dette vil eventuelt medføre en endret kjøremønster og trafikkbilde på industriområde.

Rådmannen vurderer argumentene til søker og mener at det søkte tiltaket vil gi en klart mer hensiktsmessig trafikkavvikling på industriområdet, og at tiltaket vil bedre trafiksikkerheten, både når det gjelder kjøretøy til og fra området, men også til de som jobber nede på området.

Med bakgrunn i ovenstående vurderer rådmannen se at bestemmelsene i planen i ikke vesentlig blir 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.

Situasjonen i dagens landskapsutforming og bratt terreng gjør det vanskelig å finne gode alternativer til søkt tiltak. Dette gjør det vanskelig å oppfylle kravene satt i bestemmelsen § 5.1 om stigningsforhold på 1:16. Hvis man skal oppfylle kravene til 1:16 i stigningsforhold, så må man sørge for en helt annen arealomdisponering på område, noe som vil gi store terrenginngrep, og en uforholdsmessig stor bruk av næringsareal til vei, skjæringer og fyllinger.

Rådmannen vurderer omsøkte dispensasjon vil gi bedre stigning på vei enn hva som er anlagt i dag. I tillegg vil det gi en bedre trafikkutvikling og bedre siktlinjer som skaper enn mer trafiksikker løsning, og vil videre bidra til en bedre arealdisponering. Rådmannen vurderer her at fordelene er klart større enn ulempene ved i gi dispensasjon som omsøkt.

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.

Ut i fra en helhetlig vurdering vurderer rådmannen at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, og det foreligger derfor rettslig grunnlag for å kunne gi dispensasjon. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt, jfr. pbl. § 19-2 første ledd.

Konklusjon:

Rådmannen tilrår at søker gis dispensasjon fra bestemmelse § 4.1 i reguleringsplanen for Nordsakget industriområdet for tiltak på Gnr. 15, Bnr. 11 som omsøkt.

Forholdet til overordnet planverk:

Reguleringsplan Nordskaget Industriområde

Økonomiske konsekvenser:

Ingen økonomiske konsekvenser for kommunen

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 17/3381

Arkiv: GNR 19/101

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 19 BNR 101 DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN OG KOMMUNEDELPLAN FOR SISTRANDA

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsplanen for Rabben boligfelt og Kommunedelplanen for Sistranda for oppføring av tiltak på Gnr 29, Bnr. 101 som omsøkt i henhold til søknad om dispensasjon datert 18.12.2018 mottatt teknisk etat 20.12.2018.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig vil tilsidesette hensynene eller formålsbestemmelsen bak reguleringsplanen for Rabben boligfelt eller Kommunedelplanen for Sistranda, samt at fordelene er klart større enn ulempene.
3. Det settes som vilkår for dispensasjonen at det opparbeides uteområde/lekeplass for barn med lekstativ i henhold til Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Det må også bygges fortau fra hovedveg og opp til avkjørsel sør-vest for tiltaket, som vist i reguleringsplan, før det kan gis ferdigattest, jfr. pbl. § 19-2 første ledd

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 18.12.2018
2. Oversiktskart 1:1000
3. Situasjonsskart
4. Ortofoto

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om tiltak, datert 19.12.2018
2. Nabovarsel
3. Merknad nabovarsel

Saksopplysninger:

Snekkerservice Frøya AS søker dispensasjon på vegne av Riiber Eiendom AS for utbygging av leiligheter på Gnr.19, Bnr. 101.

Tiltaket er 18 leiligheter som ligger i område som tilfaller reguleringsbestemmelsene for reguleringsplanen for Rabben Boligfelt. Dette er et større utbyggingsprosjekt sammenlignet med andre prosjekter i området, og det er flere tiltak i søknaden det søkes dispensasjon for. Det søkes på vegne av tiltakshaver om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 1.1.1, § 1.1.3 og § 7: FA3 i reguleringsplanen for Rabben Boligfelt og bestemmelsene fra kommuneplanen for Frøya kommune § 3.5.

Reguleringsplan for Rabben boligfelt:

Bestemmelser:

- § 1.1.1: Karakter: Hustype og min. - maks takvinkel
- § 1.1.4: Tak: Høyde på møne og gesims
- § 7, FA3: Avkjørsler: Det er bestemmelse for hvor i tiltaket avkjørsler skal ligge

Kommuneplanens arealdel:

Bestemmelser:

- § 3.5: Parkering: Gir norm for antall parkeringsplasser til ulike formål

Rettslig utgangspunkt:

Plan- og bygningsloven er bygd opp som en rettighetslov i den forstand at en borger har et 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 henhold til lov, jfr. pbl. § 21-4. Det følger av pbl. §§ 11-6 og 12-4 at kommuneplaner og reguleringsplaner er juridisk bindende for fremtidige tiltak innenfor planområdet.

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

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

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

Sosiale/økonomiske/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).

Kommunen må ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Bakgrunnen for dette er hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen.

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:

Søker begrunner søknaden med at det er stor etterspørsel den type leiligheter som er søkt oppført.

Søker anfører at en gitt dispensasjon ikke vil gi noen presedens for senere utbygginger da tiltaket er den siste delen av reguleringsplanen som ikke er bebygd.

Omsøkte tiltak ligger i ett område som omfattes av reguleringsbestemmelsene i reguleringsplanen for Rabben boligfelt. Bestemmelser om byggets karakter jfr. § 1.1.1 sier anbefalt hustype som er påført reguleringsplanen, og hvilken takvinkel det skal være på bygg innenfor reguleringsplanen. § 1.1.3. i reguleringsplanen bestemmer maksimal mønehøyde og gesimshøyde, forhåndsvis 8,5 og

4,5, over topp fra grunnmur. Det er også bestemmelser ang. avkjørelser, jfr § 7, FA3. I tillegg er det gjennom bestemmelse § 1.1.4 vist til at det i plankart er angitt bebyggelsens plassering. Tiltaket vil bli liggende i en helling, og utformingen på planlagte bygg vil gi bedre lys, solforhold og utsikt for både naboer og de som skal bo i de planlagte leilighetene, og gir også mulighet til å utnytte arealet bedre da et bygg jfr. bestemmelse 1.1.1 i reguleringsplanen, med takvinkel mellom 22 og 45 grader vil gi høyere mønehøyde i forhold til flatt tak der gesimshøyden er høyeste punkt på tak. En av ulempene med en dispensasjon vil være det estetiske delen der man kan ende opp med mange bygg på ett lite område med vidt forskjellig arkitektur. På denne måten kan planarbeidet i området oppleves som ikke konsekvent.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset, og § 19-2 annet ledd inneholder to vilkår som begge må være oppfylt før det kan gis dispensasjon.

Bestemmelsens første vilkår forutsetter at kommunen løfter frem og vurderer de generelle hensynene som ligger bak den aktuelle bestemmelsen og lovens formålsbestemmelse, og hvis disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt kan det ikke gis dispensasjon.

Bestemmelser om byggets karakter jfr. § 1.1.1 sier anbefalt hustype som er påført reguleringsplanen, og hvilken takvinkel det skal være på bygg innenfor reguleringsplanen Hensynet bak bestemmelsen kan tolkes slik at det stilles krav til at fremtidig utbygging i forhold til god form på bebyggelse og at bygninger i samme rekke får en harmonisk utforming m.h.t. takvinkler, material- og fargebruk.

Det er i dag utbygging på felt B2 i reguleringsplanen som ved sammenligning av omsøkt tiltak sammen tilfredsstiller formålet med bestemmelsene om en harmonisk utforming m.h.t. takvinkler, material- og fargebruk. Rådmannen vurderer at tiltakene sammen vil skape et harmonisk helhetsinntrykk og at tiltaket dermed ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen § 1.1.1. og fellesbestemmelsen for utforming § 9.1.

§ 1.1.3. i reguleringsplanen bestemmer maksimal mønehøyde og gesimshøyde, forhåndsvis 8,5 og 4,5, meter over topp fra grunnmur. Formålet med slik bestemmelse er å unngå ulike byggehøyder og skape en forutsigbarhet knyttet til høyde på bygg som vil bli etablert innenfor planområde.

Reguleringsplanen benytter begrepene ”møne” og ”gesims” til høydefastsettelse innenfor planområdet, og er også gjennom bestemmelse om takvinkel (22-45 grader), således utformet med hensyn på tradisjonell saltakskonstruksjon. Gesims- og mønehøyde er entydig når bebyggelsen har saltak. Hensynet bak bestemmelse §§ 1.1.3 (høyde) og 1.1.1 (vinkel), er for å fastsette rammene for takkonstruksjoner innenfor planområdet, og for å sørge for at feltet får en helhetlig og gjennomgående arkitektur.

Tiltak ligger innenfor et område der det i plankartet er angitt at det tillates rekkehus. I henhold til § 1.1.1 er dette derimot anbefalt hustype, mens man gjennom § 1.1.4 viser til at selve bygget i hovedtrekk skal plasseres innenfor de angitte linjer planen viser til, da g plankart. Det er slik rådmann forstår dermed ikke entydig angitt at det skal være rekkehus slik angitt på område, da planbestemmelse §§ 1.1.1 og 1.1.4 viser til at de juridiske linjene i plankartet er veiledende, og en

anbefaling. Det er allikevel på det rene at man gjennom reguleringsplan har skapt en forventning til at det her vil bli oppført en rekkhus slik de er ført i plankart.

Det er i kommuneplan angitt et parkeringskrav til 2 plasser per enhet for omsøkte bebyggelse. Hensikten bak dette kravet er å sikre nok parkeringsplasser, på egen tomt slik at man unngår gateparkering der det ikke er tilrettelagt, eller parkering på annen mans grunn. Rådmann vurderer i dette tilfellet 1, 33 plasser som omsøkt som nok, da det er relativt kort avstand til sentrum med butikker og offentlige servicefunksjoner. Søker har også opplyst om at det planlegges bygd relativt små enheter, slik behovet til 2 plasser ikke nødvendigvis er til stede slik rådmann ser det.

Etter en vurdering av bestemmelsene som tiltaket ikke er i tråd med, og formålet med bestemmelsen mener vurderer rådmannen at tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter hensynet bak plan. Dette begrunnes med tiltaket sammen med utbygging av tiltak på B2 sammen gir ett klart helhetsinntrykk av harmonisk utforming etter fellesbestemmelsene i § 9.1.

Rådmannen mener etter en samlet vurdering at bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene etter 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.

Det er søkt om flatt tak, der det i reguleringsplan legges opp til saltak gjennom bestemmelse §§ 1.1.1 og 1.1.4. Fordelen med flatt tak er at boligen får to fullverdige etasjer i boligen. Boligen blir dermed mer brukervennlig. En ytterligere fordel er at dette i denne saken ikke påvirker solforholdene for de bakenforliggende. Slik rådmannen vurderer det så er det fordeler knyttet opp mot omsøkte takkonstruksjon, ved at den er mer arealeffektiv gir to fullverdige etasjer. Ulempene er at man gjennom dispensasjonsbehandling ikke får vurdert området under ett, og at man ikke får involvert alle berørte parter i området og sektormyndigheter. Videre vil en av ulempene med at bestemmelsene i reguleringsplanen § 1.1.1. ikke følges, være at bygg på område med vidt forskjellig arkitektur oppleves som ikke konsekvent planlagt.

Vedrørende avkjørsler slik de er vist i plankart så vurderes dette ikke til å medføre særlige ulemper. De sees heller på som en fordel at man får samlet avkjørslene slik at det blir mer oversiktlig og at man reduserer risikozonene for myke trafikanter. Rådmann vurderer fordelene ved en dispensasjon til å være klart større enn ulempene.

Søker har i sin søknad påpekt at dispensasjon ikke vil gi noen presedens for senere utbygginger da tiltaket er den siste delen av reguleringsplanen som ikke er bebygd. Rådmann kan se seg enig i denne argumentasjonen da dette er det siste ledige område, men mener det da er nødvendig at

ubebygde fortau og lekeplasser da sikres anlagt. For å sikre myke trafikanter og barn- og unges interesser innenfor planområde settes det vilkår før en dispensasjon kan gis.

Som vilkår for dispensasjonen vurder rådmannen at det må stilles følgende krav til utbygger, jfr. pbl. § 19-2 første ledd:

- 1. Det opparbeides uteområde/lekeplass for barn med lekstativ i henhold til Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.*
- 2. Det må også bygges fortau fra hovedveg og opp til avkjørsel sør-vest for tiltaket, som vist i reguleringsplan, før det kan gis ferdigattest, jfr. pbl. § 19-2 første ledd.*

Rådmannen mener at fordelene med utbygging i forhold til opparbeidelse og planering av uteområde og bygging av fortau vil være en overveiende fordel sammenlignet med ulempene. Det er også vurdert som et viktig moment at ulempene i.h.t. arkitektonisk fremtoning av området blir forminsket, ved at det blir flere bygg innenfor området som har en sammenhengende harmonisk utforming.

Det har kommet inn merknader på nabovarsel tilknyttet dispensasjonssøknaden fra eier av Gnr 19, Bnr. 79. I merknaden vises det til en avtale ang. kotehøyde med forrige rettighetshaver på Gnr. 10, Bnr. 101. Det foreligger ingen tinglyst rett i følge utskrift av grunnbok. Snekkerservice Frøya AS har gitt et tilsvar på at det ikke ble oppgitt eller framlagt noen avtale da eiendommen ble solgt til nåværende hjemmelshaver.

Etter en samlet vurdering vurder rådmannen at fordelene ved en dispensasjon som klart større enn ulempene.

Det følger av pbl. § 21-6 at «byggningsmyndigheten [skal] ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader». Det er kun i de tilfeller det fremstår som «åpenbart for byggningsmyndigheten at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises».

Med bakgrunn i de opplysninger som er gitt i saken, fremstår det ikke åpenbart for byggningsmyndigheten at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Rådmannen vurderer dermed merknaden som ikke relevant for behandlingen av dispensasjonssøknaden.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt, med vilkår om at uteområde og lekeplass for barn skal planeres opparbeides, samt at fortau fra hovedveg er ferdigstilt før det gis ferdigattest for omsøkte tiltak.

19 DES 2017



Frøya Kommune

Vedlegg Q-1

Att: Byggesak

Deres referanse:

Deres brev av:

Vår referanse:

Vår dato:

ARK-2-0-01

18.12.17

Søknad om dispensasjon for gnr. 19 bnr. 101 Rabbaveien, 7260 Sistranda

Søker herved om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for Rabben Boligfelt planid. 1620199802

Og bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Frøya kommune.

Søknaden gjelder:

- 1. Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes vedtekter §1.1.1 bebyggelsens karater, §1.1.3 bebyggelsens høyde og §7: FA3**
 - Takvinkel
 - Maks gesimshøyde 4,5 meter over topp grunnmur
 - Adkomst
 - Byggegrense mot vei/gangfelt
- 2. Dispensasjon fra bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Frøya kommune §3.5**
 - Norm for parkeringsareal

Begrunnelse for dispensasjonen:

Riiber Eiendom AS ønsker å bygge 18 leiligheter som er beregnet til små familier og førstegangsetablerere i et sentrumsnært område på Rabben i Frøya kommune. Disse leilighetene har en utforming og størrelse som er etterspurt i boligmarkedet fra boligkjøpere som ikke har et behov for store eneboliger. Riiber Eiendom AS ønsker å imøtegå ønsket ved å etablere et attraktivt område som er sentrumsnært, med gangavstand til offentlige etater, kjøpesentra, lege, skole og barnehager. I den gjeldende reguleringsplanen fra 1998 er det klare krav til utforming på boligene, som ikke imøtegår dagens ønsker til utforming og pris. På bakgrunn av dette søker tiltakshaver om dispensasjon fra krav i reguleringsplanen og fra krav i kommuneplanens arealdel.

1. Det søkes om dispensasjon fra kravet om takvinkel mellom 22° og 45°, og maksimal gesimshøyde på 4,5 meter over topp grunnmur. Tiltaket er prosjektert med flatt tak, og denne utformingen medfører kun gesimshøyde og ikke mønehøyde. Søknaden gjelder en økning på gesimshøyden til maksimalt 6,6 meter. Tiltaket vil da få et

mindre volum, enn om det hadde blitt valgt utforming i henhold til bestemmelsene, som gir en mulighet til å ha mønehøyde på 8,8 meter.

Denne utformingen er valgt for at naboenes sol- og utsiktsforhold skal bli minst mulig forringet.

Adkomst til tomt er flyttet slik at stigningsforhold til parkering og gangadkomst til boliger tilfredsstiller krav i TEK 10 til tilgjengelig boenhet. Antall adkomster fra Rabbaveien er redusert fra 7 til 2. Det søkes i tillegg om 2 adkomster fra vei mot vest.

Søknad om dispensasjon fra byggegrense mot Rabbaveien for enhet lengst sør i området.

Det vil bli en avstand på ca 1 meter fra vegg bolig til kant gangfelt for denne boligen.

Søknaden gjelder også for bod i sør-østlige del av tomten. Der vil avstand fra vegg bod til gangfelt bli på 1,6 meter.

2. Det søkes om dispensasjon fra bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Frøya kommune 3.5, norm for parkeringsareal. Det søkes om endring fra krav om 2 p-plasser pr. enhet for rekkehus til 1,33 p-plass pr. leilighet. Dette er små leiligheter på 62 m² med plass for en til to personer (nyetablerere i boligmarkedet) pr husstand, og sentrumsnær beliggenhet med gangvei til sentrumsområdet.

Konklusjon

Tiltakshaver mener at fordelene ved å gi en dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplanen og kommuneplanen klart overgår ulempene da disse boligene er manglende fra dagens boligtilbud. Dette området er det siste som inngår i den gamle reguleringsplanen for Rabben boligfelt som kan bebygges, slik at det ikke vil gi noen presedens for nye søknader i det samme området.

Mvh



Snekkerservice Frøya AS

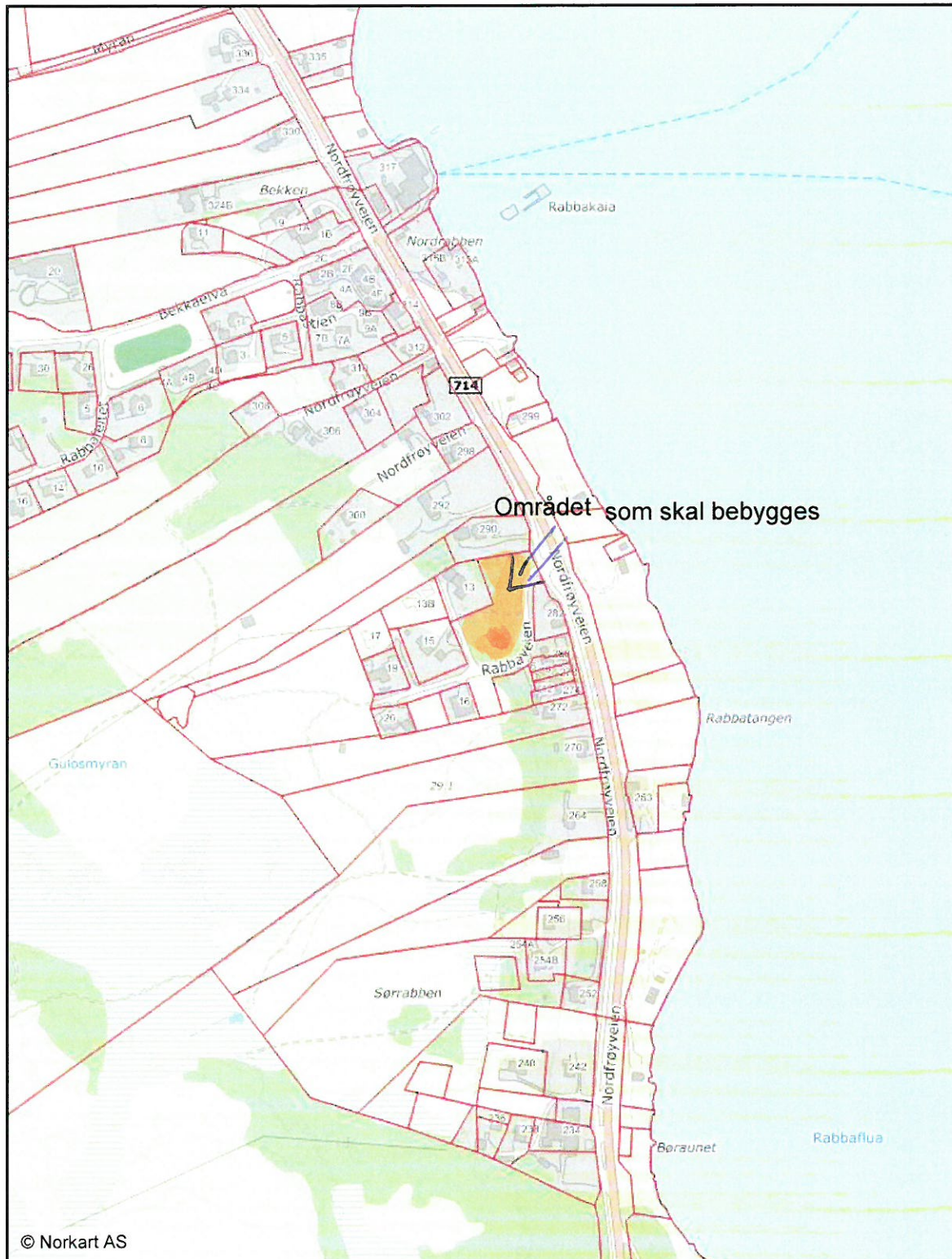
Svein Ohren

90643808

Vedlegg:

- Oversiktskart 1:5000
- Oversiktskart 1:1000
- Fasader
- Plantegninger
- Snitt-tegning

19.12.2017

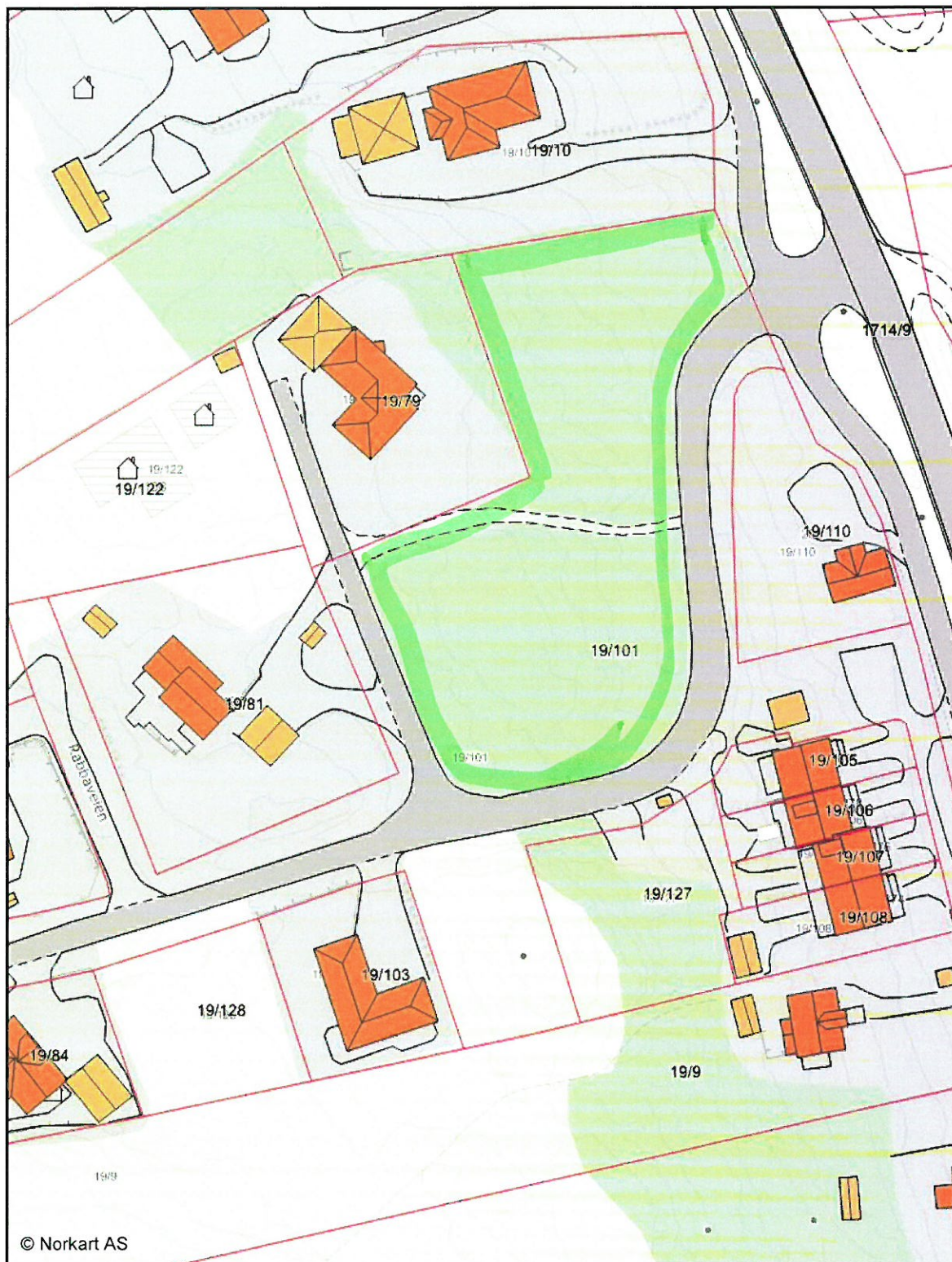


Vi tar forbehold om feil og mangler i kartet, spesielt når det gjelder grenseforløp på eldre eiendommer. Vi tar ikke ansvar for bruk av kartet i forbindelse med salg eller kjøp, fordi det kan være store unøyaktigheter i kartet.



1:1000

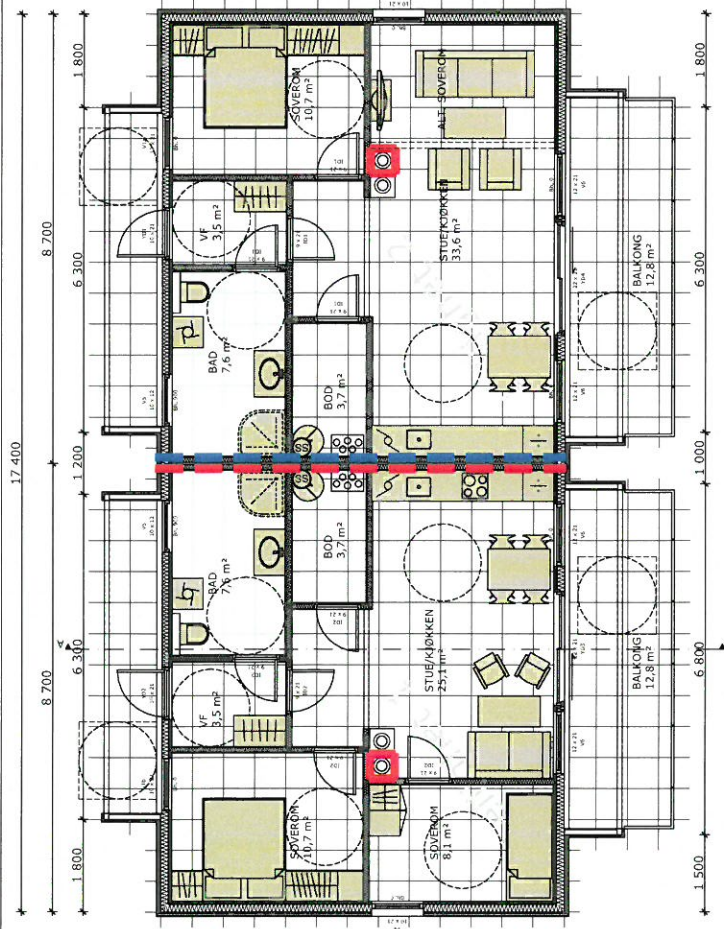
19.12.2017



© Norkart AS

Vi tar forbehold om feil og mangler i kartet, spesielt når det gjelder grenseforløp på eldre eiendommer. Vi tar ikke ansvar for bruk av kartet i forbindelse med salg eller kjøp, fordi det kan være store unøyaktigheter i kartet.

H01



$R_w > 55 \text{ dB}$, $L_w < 53 \text{ dB}$
 $REI \geq 30$

VEDLEGG E1

MERKNADER:

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

NB! For boliger med forbruk >15000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

Leilighet:	Areal:
Leilighet 1	62,2 m ²
Leilighet 2	62,2 m ²
Leilighet 3	62,2 m ²
Leilighet 4	62,2 m ²

Sportsboder:	uoppvarmet areal	BYA
Per sportsbod	6,9 m ²	9,1 m ²
Totalt alle 20 sportsboder	138 m ²	182 m ²

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
252,4 m ²	184,4 m ²	652 m ³	
BRA U01 + H01:			
126,2 m ² + 125,5 m ²		252,4 m ²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Frøya	19/101	Postnr.	Sted
Adresse:	MOH:	MOH:	MOH:

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
HSN	FWH	29.05.15	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Konseptbolog Duo	15-0090
TEGNEN VISE:	TEGNING NR.:
Plan U01 og H01	A-200

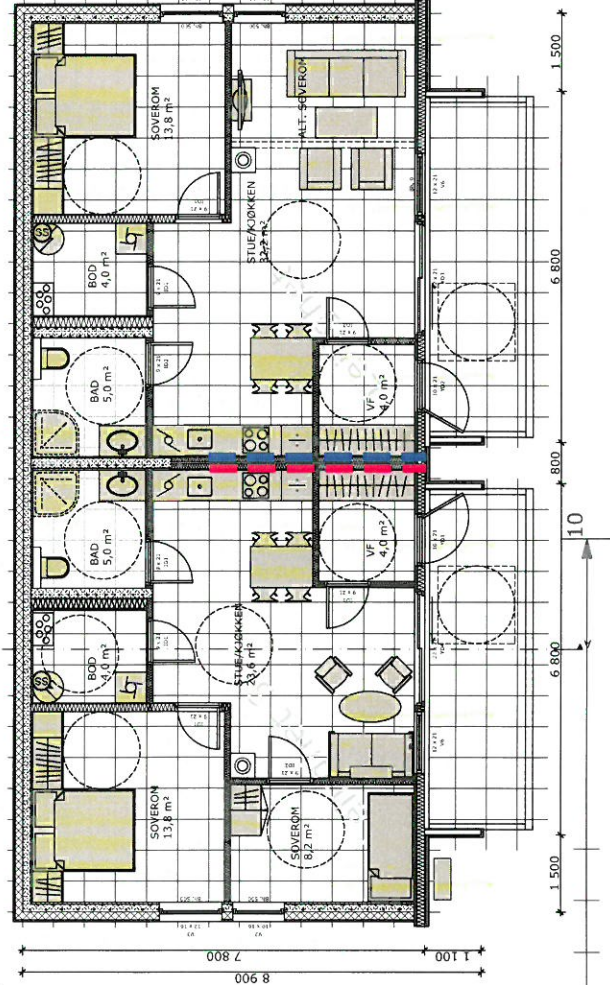
STATUS:	MÅSTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:	BYGGEFIRMA:
NH Snekkerservice Frøya	



INGENIØR- OG ANKJETKONTOR	REV.
NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TEL: 72 85 69 00	
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsrett OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES Uten Vår TILLATELSE. TEGNINGEN GELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	

U01



MERKNADER:

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

NB! For boliger med forbruk >15000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

Leilighet:	Areal:
Leilighet 1	62,2 m ²
Leilighet 2	62,2 m ²
Leilighet 3	62,2 m ²
Leilighet 4	62,2 m ²

Sportsboder:	Uoppvarmet areal	BYA
Per sportsbod	6,9 m ²	9,1 m ²
Totalt alle 20 sportsboder	138 m ²	182 m ²

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
252,4 m ²	184,4 m ²	652 m ³	
BRA U01 + H01:		BRA TOTALT:	
126,2 m ² + 125,5 m ²		252,4 m ²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Frøya	19/101	Postnr.	Sted
ADRESSE:			NOH:
Adresse			MoH m
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
HSN	FWH	29.05.15	A3

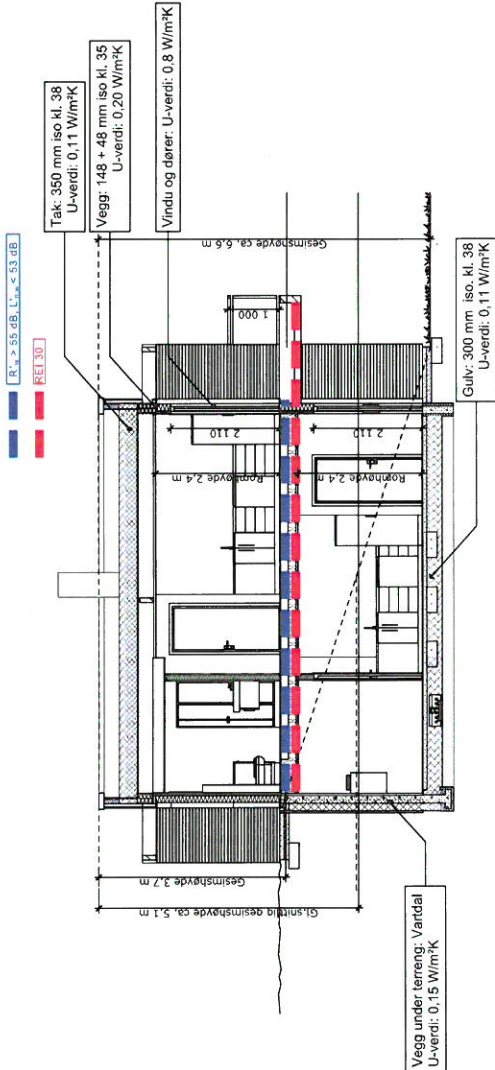
PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Konseptbolig Duo	15-0090
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Snitt Kompakt tak	A-201
STATUS:	MÅLSTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:	NH Snekkerservice Frøya
BYGGEFIRMA:	

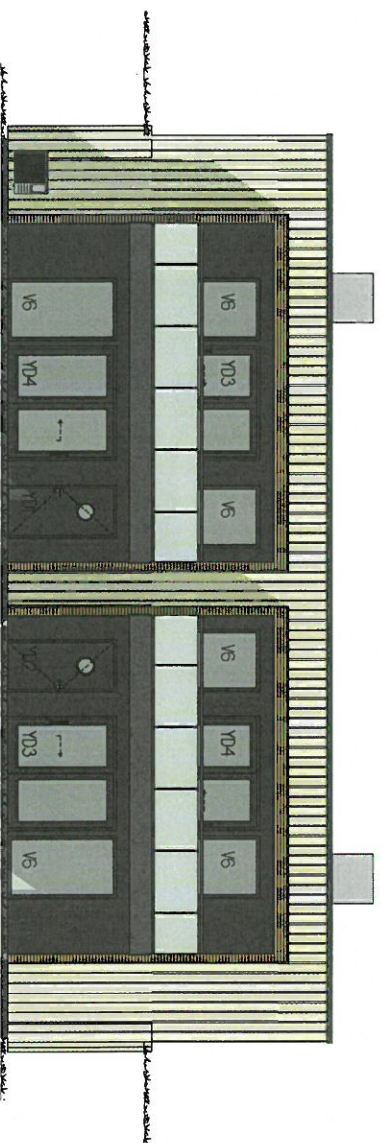


INGENIØR- OG ARKITEKTONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF 72 85 69 00

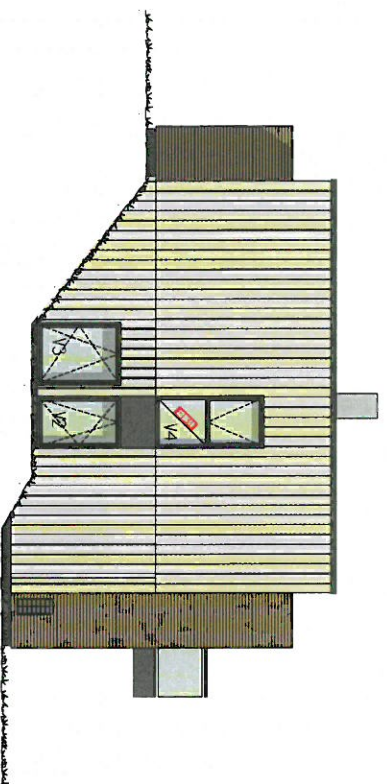
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHANSRET OG EIES AV NORGESHUS AS. TEIGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEIGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.



Snitt A



Fasade Øst



Fasade Sør



MERKNADER:

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

NB! For boliger med forbruk >15000kWh/år må varmekjøvet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

Leilighet:	Areal:
Leilighet 1	62,2 m ²
Leilighet 2	62,2 m ²
Leilighet 3	62,2 m ²
Leilighet 4	62,2 m ²

Sportsboder:	oppvarmet areal	BYA
Per sportsbod	6,9 m ²	9,1 m ²
Totalt alle 20 sportsboder	138 m ²	182 m ²

Oppvarmet BRA:			BVA:	VOLUM:	ENERGIMERKE 
252,4 m²			184,4 m²	652 m³	
BRA UOI + HOI:				BRA TOTALT:	
126,2 m² + 125,5 m²				252,4 m²	

BYGGEKOMMUNE:	Gnr/bnr:	Postnr:	POSTSTED:
Frøya	19/101	Postnr.	Sted
Adresse:			NOH:
Adresse			MOH m
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
HSN	FWH	29.05.15	A3

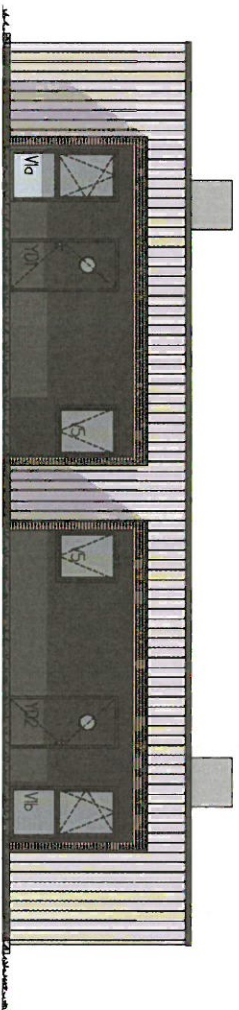
PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Konseptbolog Duo	15-0090
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Fasader Kompakt tak	A-202
STATUS:	MÅLSTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:
NH Snekkerservice Frøya

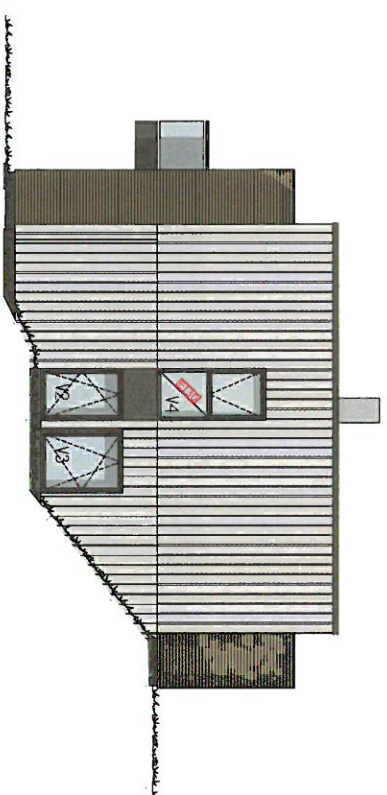
BYGGEFIRMA:



INGENIØR- OG ARKITEKTKONTOR ET NORGESHUS AS, PB 151, 7223 MELHUS, TLF. 72 85 69 00
 TEGNINGEN ER RESERVET ETTER LOV OM OPPHANSSETT OG EIES AV
 NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BRUYTES UTEEN VÅR TILFATTELSE.
 TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.



Fasade Vest



Fasade Nord



MERKNADER:

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

NB! For boliger med forbruk >15000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra piped/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

Leilighet:	Areal:
Leilighet 1	62,2 m ²
Leilighet 2	62,2 m ²
Leilighet 3	62,2 m ²
Leilighet 4	62,2 m ²

Sportsboder:	utnyttet areal	BYA
Per sportsbod	6,9 m ²	9,1 m ²
Totalt alle 20 sportsboder	138 m ²	182 m ²

Oppvarmet BRA:			BVA:	VOLUM:	 ENERGIMERKE
252,4 m ²			184,4 m ²	652 m ³	
BRA U01 + H01:				BRA TOTALT:	
126,2 m ² + 125,5 m ²				252,4 m ²	

BRUGSKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Frøya	19/101	Postnr.	Sted
ADRESSE:		MOH:	MOH m
Adresse			
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
HSN	FWH	29.05.15	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Konseptbolig Duo	15-0090
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Fasader Kompakt tak	A-203
STATUS:	MALESTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSNAVER:
NH Snekkerservice Frøya

BYGGEFIRMA:



INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7233 MELHUS, TLF. 73 85 89 00
TEGNINGEN ER BESKUTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BEVITTES UTEN VÅR TILLATELSE.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.

*

Forbehold:
Eiendomsinformasjon er angitt fra kartgrunnlag fra Ambita, Norgeshus AS er ikke ansvarlige for eventuelle feil i kartet. Angitte høyder er estimert etter kartdata fra infoland, og målte vegkoter.



1:1000 Situasjonskart (1)

Tomtegrense

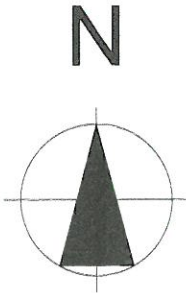
Byggegrense

Omriss bygg

Takflate

Uteområde

Innkjørsel



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
-------	------	-------------	------	--------

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

BYGGEKOMMUNE: Frøya	GNR/BNR: 19/101	POSTNR: 1620	POSTSTED: Frøya
ADRESSE: Adresse			MOH: Land

TEGNET AV: HSN	KONTROLLERT AV: Kontrollør	DATO: 19.12.17	FORMAT: A3
-------------------	-------------------------------	-------------------	---------------

PROSJEKT: Rabben	PROSJEKTNR.: 15-0090
TEGNINGEN VISER: Situasjonsplan	TEGNING NR.: ARK-2-0-01
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:1000

TILTAKSHAVER:
Norgeshus Snekkerservice Frøya

BYGGEFIRMA:

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

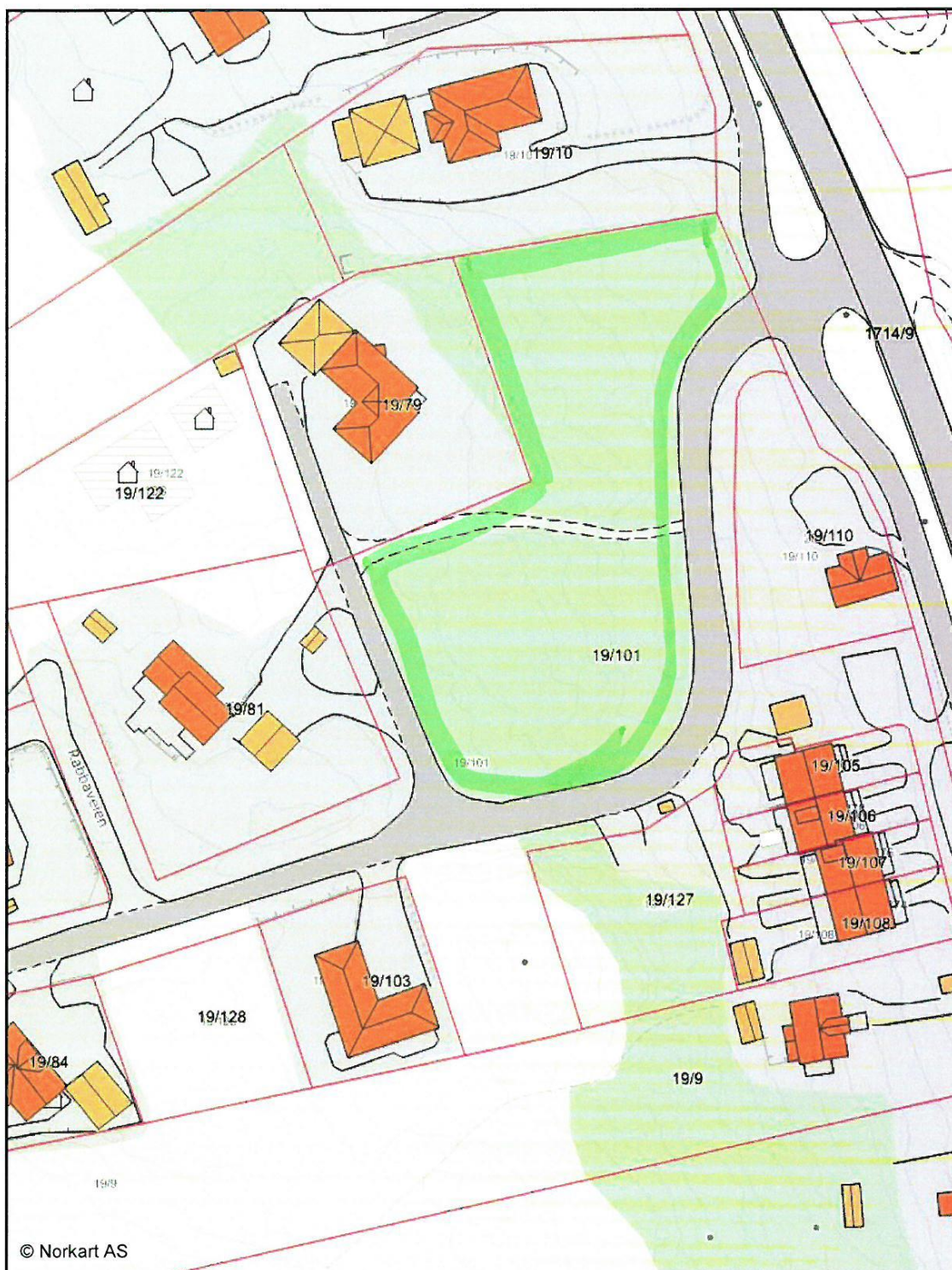
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.
•



1:1000

19.12.2017



Vi tar forbehold om feil og mangler i kartet, spesielt når det gjelder grenseforløp på eldre eiendommer. Vi tar ikke ansvar for bruk av kartet i forbindelse med salg eller kjøp, fordi det kan være store unøyaktigheter i kartet.

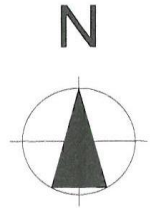
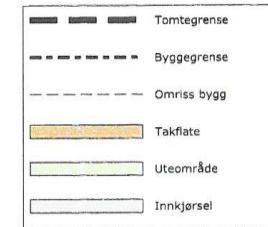
Forbehold:

Eiendomsinformasjon er angitt fra kartgrunnlag fra Ambita, Norgeshus AS er ikke ansvarlige for eventuelle feil i kartet. Angitte høyder er estimert etter kartdata fra infoland, og målte vegkoter.



1:1000

Situasjonskart (1)



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

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

BYGGEKOMMUNE: Frøya	GNR/BNR: 19/101	POSTNR: 1620	POSTSTED: Frøya
ADRESSE: Adresse			MOH: Land

TEGNET AV: HSN	KONTROLLERT AV: Kontrollør	DATO: 19.12.17	FORMAT: A3
-------------------	-------------------------------	-------------------	---------------

PROSJEKT: Rabben	PROSJEKTNR.: 15-0090
TEGNINGEN VISER: Situasjonsplan	TEGNING NR.: ARK-2-0-01
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:1000

TILTAKSHAVER: Norgeshus Snekkerservice Frøya

BYGGEFIRMA:

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.



Nordfroyveien

714

Rabbaveien

Nordfroyveien

Rabbatangen

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 17/3406

Arkiv: GNR 8/??

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 8 BNR XX DISPENSASJON FRA LNF FOR OPPFØRING AV PUMPESTASJON

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon for oppføring av pumpestasjon i LNF-området.
2. Vedtaket fattes i medhold av plan og bygningslovens § 19-2, og begrunnes med at fordelene ved en dispensasjon er større enn ulempene, og at hensynet bak formålsbestemmelsen i plan ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vedlegg:

1. Søknad med dispensasjon, datert 04.01.2018
2. Situasjonsskart
3. Ortofoto

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Dispensasjonsøknad, datert 21.12.2018
2. Nabovarsel

Saksopplysninger:

Prosjektutvikling Midt-Norge AS søker på vegne av Frøya kommune om oppføring av pumpestasjon på Gnr. 8, Bnr. 1, 3-18, 21 ved Stutvasselve. Omsøkte tiltak planlegges oppført i et område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Tiltakshaver viser til at prosjektet er av stor allmenn interesse, og at den inngår som en viktig del av den nye kommunale vannforsyningsledningen.

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:

Omsøkte tiltak ligger i et område som er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Landbruksmyndigheten i Frøya kommune har ingen merknader til oppføring av pumpestasjon. Saken er unntatt krav om jordlovsbehandling så fremt det ikke skal foregå en fradeling av eiendommen. Tiltaket vil ikke medføre deling eller omdisponering av landbruksareal og kan ikke anses å gi andre driftsmessige ulemper i landbruksperspektiv.

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.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset, og § 19-2 annet ledd inneholder to vilkår som begge må være oppfylt før det kan gis dispensasjon.

Bestemmelsens første vilkår forutsetter at kommunen løfter frem og vurderer de generelle hensynene som ligger bak den aktuelle bestemmelsen og lovens formålsbestemmelse, og hvis disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt kan det ikke gis dispensasjon.

Bestemmelsene jfr. kommuneplanens arealdel § 4.4.1. tillater allerede eksisterende godkjente tiltak da planen ble vedtatt, og tiltak knyttet til stedbunden næring eller fradele areal til slikt formål. Områder avsatt til LNF er vurdert av kommunen til å ha verdier knyttet til landbruk, natur og friluftsliv. Samtidig skal man her unngå unødvendig oppstykking og nedbygging av landbruks- og fritidsareal, derav et bygge og deleforbud. Områder avsatt til LNF skal prioriteres i et langsiktig perspektiv hvor oppstykking, nedbygging og tap av landbruks- og kulturlandskap skal unngås.

Rådmann vil vise til at det i denne saken ikke snakk om en fradeling, eller oppstykking av landbruksareal som kan gi driftsmessige ulemper i landbruksperspektiv, eller tap av viktig kulturlandskap. Videre må det påpekes at omsøkte tiltak i svært liten grad medfører nedbygging av viktig landbruks eller kulturlandskap.

I utgangspunktet mener rådmann at utbygging i LNF områder bør, og skal avklares gjennom kommuneplanens arealdel. Tiltakets art og omfang derimot tilsier ikke at hensynene bak formålsbestemmelsen eller bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Rådmann vurderer derfor ikke tiltaket å vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen § 4.1.1. i kommuneplanens arealdel, og at det dermed kan gis dispensasjon.

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.

Slik rådmann ser det vil en oppføring av pumpestasjon være av stor allmenn interesse, da den er en viktig del av den nye kommunale vannforsyningslendingen mellom Sistranda og Nordskaget. Omsøkte tiltak inngår i et viktig arbeid med å trygge vannforsyningen for hele Frøya.

I en dispensasjons-vurdering er det ikke tilstrekkelig at situasjonen for de allmenne interessene ikke forverres. Det må også påvises en fordel av tiltaket, primært for allmenne interesser. Slik rådmann ser det foreligger det en klar overvekt av samfunnsmessige fordeler. Omsøkte tiltak medfører en trygging av samfunnskritisk infrastruktur, og er med på å sikre distribusjon av rent drikkevann til boliger og næringsliv. Søker opplyser også om at det er tenkt etablert en drikkepost på utsiden av bygget, slik at turgåere og friluftinteresserte har tilgang rent drikkevann når de ferdes i området. Dette er ytterligere med på å sikre allmenheten også får nytte av den fysiske konstruksjonen på stedet.

Slik rådmannen vurderer det vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

I henhold til overstående tilrår rådmannen at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av pumpestasjon som omsøkt. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19 – 2 og begrunnes med at fordelene ved å gi en dispensasjon anses som vesentlig større enn ulempene, og at hensynene bak arealformålet ikke i vesentlig grad vil bli tilsidesatt.

Forhold til overordna planverk:

Kommuneplanens arealdel

Økonomiske konsekvenser:

Ingen økonomiske konsekvenser

Frøya kommune
Byggesakskontoret
Postboks 152
7261 Sistranda



Deres ref.:

Vår ref.:

Tiller 04.01.2018

SØKNAD OM DISPENSASJON – PLASSERING AV PUMPESTASJON.

Prosjektutvikling Midt Norge AS søker her på vegne av tiltakshaver Frøya kommune om dispensasjon fra formål avsatt til LNF-område for etablering av ny pumpestasjon for vannforsyning.

Arealet pumpestasjonen (trykkøkingsstasjon) ønskes plassert er i dag ikke dyrket og brukes heller ikke som innmarksbeite. Stasjonen plasseres rett ved etablert gårdsvei som i stor grad benyttes i sammenheng med dyrehold i området (villsau) samt som adkomstveg for turgåere. Stasjonen opptar ca. 32 m² (8x4 m).

Etableringen av pumpestasjonen har stor allmenn interesse da den er en viktig del av den nye vannforsyningsledningen mellom Sistranda og Nordskaget som er under etablering og som skal trygge vannforsyningen for hele Frøya. Utvendig på stasjonen vil det som en serviceytelse bli etablert drikkevannspost for turgåere.

Vår vurdering i den konkrete sak er at fordelene med å innvilge dispensasjonen er betydelig større enn ulempen, vurdert ut i fra bestemmelsene det dispenseres fra. Slik vi ser det blir heller ikke hensynene i lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt.

Med hilsen
PROSJEKTUTVIKLING MIDT-NORGE AS

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon
2. 2 stk. situasjonskart
3. Nabovarsel med kvittering
4. Skisse over pumpestasjon

Vi setter spor



Prosjektutvikling Midt-Norge AS
Vestre Rosten 85, 7075 Tiller
www.pumn.no
Tlf.: 72 89 44 20
E-post: firmapost@pumn.no
Foretaksregisteret: NO 943317739 MVA

Søknad om dispensasjon

For tiltak på følgende eiendom:				
Gnr:	8	Bnr:	fler	Fnr:
Adresse:	Skarsrågen 7263 Hamarvik			
Søknaden innsendes av :				
Tiltakshavers navn:	Frøya kommune			
Tiltakshavers adresse:	Rådhusgt. 25			
Kontaktperson:	Bjørnar Grytvik			
Telefon dagtid:	7246 32 00			
Epost-adresse:	bjornargiske@froya.kommune.no			
Jeg / vi søker om dispensasjon fra (sett kryss for det riktige):				
☒	Kommuneplanens arealdel			
☐	Kommunedelplan for:			
☐	Reguleringsplan (områdeplan, detaljplan, bebyggelsesplan)			
	Planens navn:			
☐	Plan- og bygningsloven (pbl)			
☐	Byggteknisk forskrift (TEK10)			
☐	Annet, beskriv:			

Jeg / vi søker om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytning til ovennevnte:

Område definert som LNF-område i kommuneplanens arealdel.

For å kunne bygge / gjøre: (beskriv hva du skal bygge / gjøre, som for eksempel bygge garasje, bruksendre del av eksisterende bygg fra bolig til næring osv.)

Pumpestasjon (trykkøkingsstasjon)

Jeg / vi søker om: (sett kryss for det riktige)

☒ Dispensasjon etter pbl §19-1 (permanent)

☐ Dispensasjon etter pbl §19-3 (midlertidig) fram til følgende dato: _____

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

Behov for etablering av trykkøkingsstasjon samt nettstasjon i tilknytning til denne i forbindelse med utbygging av ny hovedvannledning fra Hamarvik til Skarpsnøset.

Signatur(er):

04.01.18 Bjørnar Oystvik

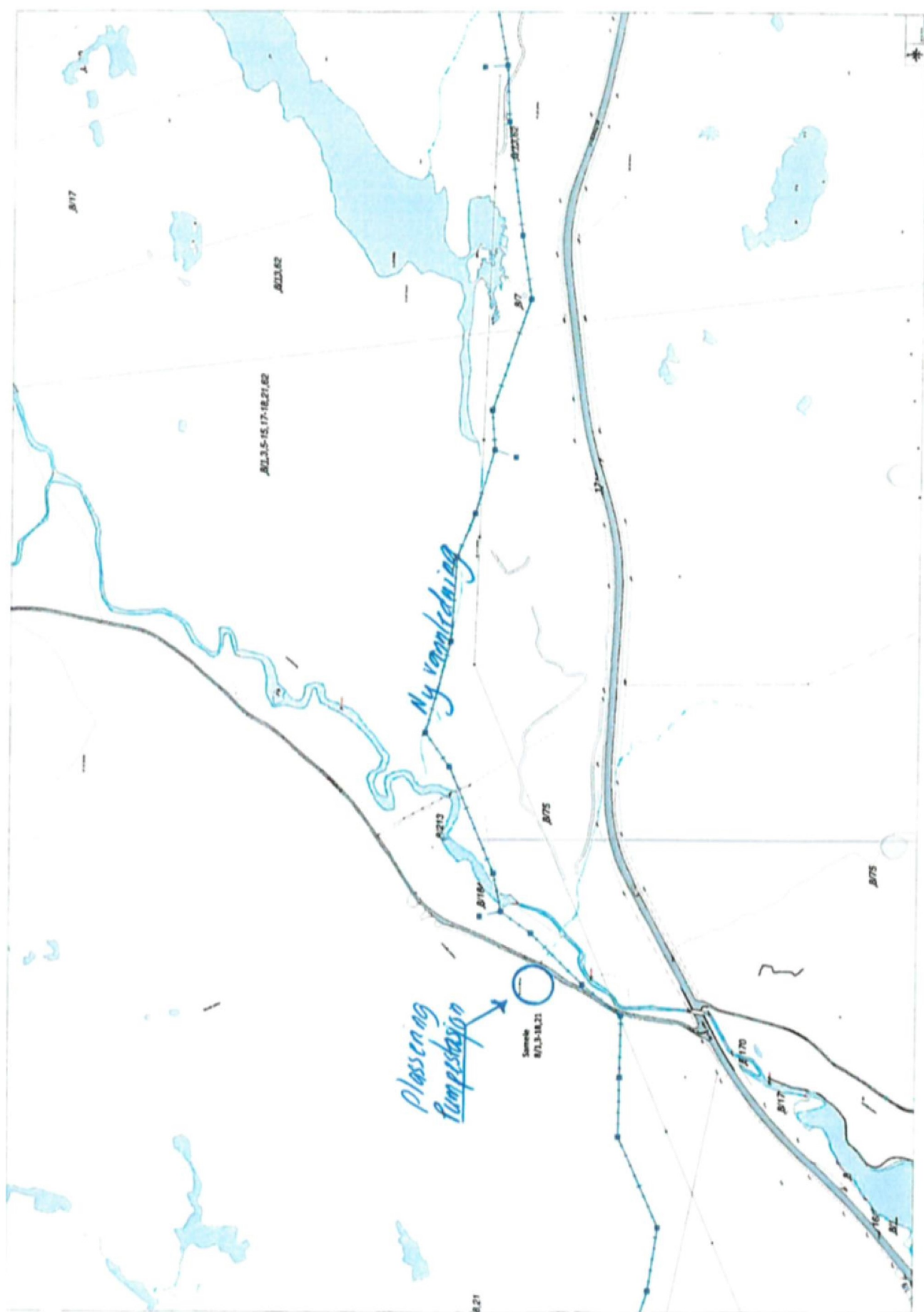
Dato og underskrift
tiltakshaver

21.12.17 O. Kristiansen

Dato og underskrift
eventuell ansvarlig søker

Vedlegg:

Beskrivelse av vedlegg	Vedlagt	Ikke Relevant
Kvittering for nabovarsel (skal alltid være med)	X	
Tegninger	X	
Situasjonsplan	X	
Eventuelle uttalelser / vedtak fra andre myndigheter (se SAK10 §6-2)		
Andre vedlegg:		





SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 17/3411

Arkiv: GNR 15/11

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 15 BNR 11 BYGGESAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Rådmannen tilrår at søker gis dispensasjons fra bestemmelse § 4.1 i reguleringsplanen for Nordskaget industriområdet for tiltak på Gnr. 15, Bnr. 11 som omsøkt.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vesentlig vil tilsidesette hensynene bak reguleringsplanen eller formålsbestemmelsen, samt at fordelene er klart større enn ulempene.

Vedlegg:

1. Søknad rammetiladelse og dispensasjonsøknad
2. Situasjonsskart
3. Illustrasjon tiltak
4. Ortofoto

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Nabovarsel

Saksopplysninger:

Arkitektkontoret Kvadrat søker på vegne av Nutrimar AS om dispensasjon fra reguleringsplan for Nordskag industriområde (planid: 1620200003), fra krav om stigningsforhold på vei i forbindelse med bygging av nytt industribygg. Høyeste tillate stigningsforhold er på 1:16.

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:

Arkitektkontoret Kvadrat søker på vegne av Nutrimar AS om dispensasjon fra gjeldene krav til maks tillate stigningsforhold på vei, reguleringsplan for Nordskag industriområde (planid: 1620200003).

Dagens stigningsforhold ligger etter beregninger på 1:9, noe som vil gi en stigningsprosent på 11,11 %, mot ønsket stigningsforhold på 1:10 som vil gi en stigningsprosent på 10 % stigning.

Rettslig utgangspunkt:

Plan- og bygningsloven (pbl.) er bygd opp som en rettighetslov, i den forstand at en borger har rett krav 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. Vilkåret i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.

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

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

Sosiale/økonomiske/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).

Kommunen må ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Bakgrunnen for dette er hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen.

Rådmannens vurdering:

Arkitektkontoret Kvadrat søker på vegne av Nutrimar AS om dispensasjon fra gjeldene krav til maksimalt tillatte stigningsforhold på veg, reguleringsplanen for Nordskag industriområde (planid: 1620200003).

Dagens stigningsforhold ligger etter beregninger på 1:9, noe som vil gi en stigningsprosent på 11,11 %, mot ønsket stigningsforhold på 1:10 som vil gi en stigningsprosent på 10 % stigning. Til sammenligning vil ett stigningsforhold på 1:16 gi et en stigningsprosent på 6,25 %.

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. Bestemmelsene i reguleringsplanen for Nordskaget industriområde har blant annet som formål legge til rette for utbygging av fremtidig fiskeforedlingsindustri og annen industriell virksomhet forenelig med dette formål, samt å sikre å tilrettelegge for en best mulig trafikkavvikling i området.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset, og § 19-2 annet ledd inneholder to vilkår som begge må være oppfylt før det kan gis dispensasjon.

Bestemmelsens første vilkår forutsetter at kommunen løfter frem og vurderer de generelle hensynene som ligger bak den aktuelle bestemmelsen og lovens formålsbestemmelse, og hvis disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt kan det ikke gis dispensasjon.

I henhold til bestemmelse § 5.1 i gjeldende reguleringsplan for Nordskag industriområde er det angitt et høyeste tillatte stigningsforhold på 1:16. Det søkes dispensasjon fra dette kravet. Søker begrunner i søknaden at en gitt dispensasjon vil gi bedre siktlinjer og stigningsforhold enn dagens vei. Hensikten med å angi maks tillatte stigningsforhold er fordi man ønsker å sikre og tilrettelegge for en best mulig trafikkutvikling i området. På grunn av de topografiske forhold på stedet, og infrastruktur som er allerede er opparbeidet, vurderer rådmannen det dit hen at det vil være vanskelig å få til andre løsninger enn det som foreligger som omsøkt på veitrasen. Dette vil eventuelt medføre en endret kjøremønster og trafikkbilde på industriområde.

Rådmannen vurderer argumentene til søker og mener at det søkte tiltaket vil gi en klart mer hensiktsmessig trafikkavvikling på industriområdet, og at tiltaket vil bedre trafikksikkerheten, både når det gjelder kjøretøy til og fra området, men også til de som jobber nede på området. Med bakgrunn i ovenstående vurderer rådmannen se at bestemmelsene i planen i ikke vesentlig blir 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.

Situasjonen i dagens landskapsutforming og bratt terreng gjør det vanskelig å finne gode alternativer til søkt tiltak. Dette gjør det vanskelig å oppfylle kravene satt i bestemmelsen § 5.1 om stigningsforhold på 1:16. Hvis man skal oppfylle kravene til 1:16 i stigningsforhold, så må man sørge for en helt annen arealomdisponering på område, noe som vil gi store terrenginngrep, og en uforholdsmessig stor bruk av næringsareal til vei, skjæringer og fyllinger.

Rådmannen vurderer omsøkte dispensasjon vil gi bedre stigning på vei enn hva som er anlagt i dag. I tillegg vil det gi en bedre trafikkutvikling og bedre siktlinjer som skaper enn mer trafikksikker løsning, og vil videre bidra til en bedre arealdisponering. Rådmannen vurderer her at fordelene er klart større enn ulempene ved i gi dispensasjon som omsøkt.

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.

Ut i fra en helhetlig vurdering vurderer rådmannen at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, og det foreligger derfor rettslig grunnlag for å kunne gi dispensasjon. Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt, jfr. pbl. § 19-2 første ledd.

Konklusjon:

Rådmannen tilrår at søker gis dispensasjon fra bestemmelse § 4.1 i reguleringsplanen for Nordsakget industriområdet for tiltak på Gnr. 15, Bnr. 11 som omsøkt.

Forholdet til overordnet planverk:

Reguleringsplan Nordskaget Industriområde

Økonomiske konsekvenser:

Ingen økonomiske konsekvenser for kommunen

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Søknaden gjelder

Tiltaket skal prosjekteres og utføres i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 § 17-2. Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Frøya	15	11	Industriveien 23, 7266 KVERVA

Tiltakets art

Søknadstype
Rammetillatelse

Tiltakstype

Nytt bygg over 70 m² -Ikke boligformål Veg Parkeringsplass Vesentlig terrenginngrep Tilbygg med samlet areal større enn 50 m² Fasadeendring Riving av deler av bygget

Næringsgruppekode	Anleggstype	Bygningstypekode
C Industri	industri	219

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Organisasjonsnummer	Telefon
foretak	NUTRIMAR AS	Industriveien 23, 7266 KVERVA	990080372	92236510

e-postadresse
stian.horten@nutrimar.no

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse
ARKITEKTKONTORET KVADRAT AS	942290071	Statsråd Krohgs veg 15E, 7021 TRONDHEIM

Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse
Morten Jakobsen	90978710	90978710	morten@kvadrat.st.no

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

Følgebrev

Søknaden gjelder bygging av nytt industribygg inntil eksisterende bygninger tilhørende Nutrimar AS. Det skal også bygges en losse- og vaskehall for tankbiler, avløpsvannet fra vaskeprosessen håndteres i lukket system.

Det søkes samtidig om riving av deler av eksisterende bygg for å gi plass til større og mer fleksible lokaler. Formålet er å utvide virksomhetens foredling av råstoff fra ulike kilder og leverandører, som er i tråd med kart og bestemmelser i reguleringsplanen.

Det nye industribygget er et stålbygg med yttervegger i sandwichelementer utformet med enkle rene linjer og horisontale vindusbånd. Det nye Industribygget har en gesimshøyde på 12m og BYA 2344kvm.

Det er i første omgang ingen nye arbeidsplasser i nybygget. Det er lukkede produksjonsprosesser som overvåkes fra kontrollrom i administrasjonen i 2. etasje.

Produksjon i industrihall 2 skal i gang så snart bygget er på plass, produksjonen i industrihall 1 skal i gang på et senere tidspunkt.

Utvidelsen krever en endring i veien internt på tomten for å gi bedre forhold for inn- og utkjøring av store lastebiler. Det innebærer å legge om deler av veien ned til anlegget, på utsiden av eksisterende ventilhus, slik at stigningsforhold, kurvaturer, siktlinjer osv utføres i henhold til Statens vegvesens vegnormer. Avkjørselen fra industriveien tilpasses.

Omlegging av veien medfører noe sprenging og utfylling, og overskudssmasse vil bli kjørt til eget godkjent deponi annet sted innenfor planområdet, for senere å benyttes til plastringarbeid langs sjøkanten.

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om høyeste tillatte stigningsforhold på 1:16. Prosjektert adkomstvei får en stigning på 1:10 som er en vesentlig slakere stigning enn dagens adkomstvei. Det søkes også om utbedring/plastring av front mot sjøen utenfor fabrikken, delvis for å sikre den mot utglidning av deler av grunnen, og delvis for å etablere landfester for havmerder som planlegges plassert i sjøen utenfor. Viser til vedlagt geoteknisk rapport.

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt

Arbeidstilsynet

Tiltaket berører eksisterende eller fremtidig arbeidsplasser. Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge før igangsetting av tiltaket.

Dispensasjonsøknad

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om høyeste tillatte stigningsforhold på 1:16. Delvis ny og omlagt vei er planlagt med en stigning på 1:10 som er innenfor gjeldende krav i Statens vegvesen håndbok N 100, Veg- og gateutforming. Viser til veglinjer og profiler fra Multiconsult AS. Omlagt vei gir bedre stigningsforhold og siktlinjer enn dagens vei som er i daglig bruk.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan Navn på plan
Reguleringsplan Nordskag industriområde

Reguleringsformål
Industri/lager

Beregningsregel angitt i gjeldende plan
Annet

Grad av utnyttning iht. gjeldende plan
Reguleringsplanen tilater maks 40 000kvm overbygd overflate på området for industri

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	15851,00 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,00 m ²
+ Ev. areal som legges til iht. beregningsregler	0,00 m ²
= Beregnet tomteareal	15851,00 m ²

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	40000,00 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	17745,00 m ²
- Areal som skal rives	1120,00 m ²
+ Areal ny bebyggelse	2344,00 m ²
+ Parkeringsareal	0,00 m ²
= Sum areal	18969,00 m ²

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting 47,00

Plassering av tiltaket

Høyspent kraftlinje er ikke i konflikt med tiltaket.

Vann og avløpsledninger kan være i konflikt med tiltaket, se eget vedlegg.

Bygningsopplysninger

	m² BYA	m² BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende bebyggelse	5129,00	0,00	6260,00	6260,00	0	1	1
Ny bebyggelse	2344,00	0,00	9296,00	9296,00	0	0	0
Av dette åpne arealer	1900,00	0,00	45,00	45,00	0	0	0
Sum	5573,00	0,00	15511,00	15511,00	0	1	1

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 4

Krav til byggegrunn

Flom

Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

Skred

Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

Andre natur- og miljøforhold (plan- og bygningsloven § 28-1)

Ikke relevant

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret atkomst.

Tomta har adkomst til riksveg/fylkesveg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er gitt.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Ikke relevant

Overvann

Takvann/overvann føres til avløpssystem

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Løfteinnretninger

Løfteinnretninger

Det er IKKE løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen
Det planlegges IKKE en slik innretning

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Situasjonsplan	D	Områdeplan	Vedlagt søknaden
Situasjonsplan	D	Plan 1.etasje	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	Fasader	Vedlagt søknaden
Tegning ny snitt	E	Snitt	Vedlagt søknaden
Redegjørelse - grunnforhold	F	Geoteknisk rapport	Vedlagt søknaden
Annet	Q	Perspektiv	Vedlagt søknaden

Merknader fra ByggSøk

Kontroll av vedleggstyper viser at følgende vedlegg mangler:

Uttalelse fra offentlig myndighet

Erklæring og signering

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker

Dato 9.1.2018

Signatur Morten Jakobsen

Gjentas med blokkbokstaver

MORTEN JAKOBSEN

Tiltakshaver

Dato _____

Signatur _____

Gjentas med blokkbokstaver

Gjennomføringsplan



Søknaden gjelder										
Eiendom/Byggested										
Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Dato	Sign. Ansv. søker					
Frøya	15	11	Industriveien 23, 7266 KVERVA	9.1.2018	<i>Martin J. [Signature]</i>					
Beskrivelse fagområde										
Prosjektering										
Fagområde	Beskrivelse av ansvarsområde, hentet fra søknad/erklæring om ansvarsrett			Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammefullmakt	Søknad om igangsettings- /ett-trinn søknad	Søknad om midlertidig bruks- tillatelse	Søknad om ferdigattest	Arbeidet innenfor ansvarsretten er avsluttet
Arkitektur	Arkitekturprosjektering til rammesøknadsnivå			2	942290071 ARKITEKTKONTORET KVADRAT AS	X				

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningslovens §23-3



Erklæringen gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune Gnr. Bnr. Adresse
Frøya 15 11 Industriveien 23, 7266 KVERVA

Foretak

Organisasjonsnummer Navn Adresse
942290071 ARKITEKTKONTORET KVADRAT AS Statsråd Krohgs veg 15E, 7021 TRONDHEIM

Kontaktperson Telefon Mobiltelefon e-postadresse
Morten Jakobsen 90978710 90978710 morten@kvadrat.st.no

Foretaket har sentral godkjenning for

funksjon	fagområde	tiltaksklasse
Søker	Andre	3
Prosjektering	Arkitektur	3
Kontroll	Overordnet ansvar for kontroll	2
Kontroll	Lufttetthet (i nye boliger)	1

Ansvarsområde

Søker

Ansvarsområde
Ansvarlig søker

Ansvarsområdet er dekket av den sentrale godkjenningen.

Prosjekterende

Ansvarsområde Tiltakskl. Samsvarserklæring foreligger ved
Arkitekturprosjektering til rammesøknadsnivå 2 Ramme.

Ansvarsområdet er dekket av sentral godkjenning.

Erklæring og signering

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til plan- og bygningsloven jf. SAK10 §12-3.

Ansvarlig foretak

Dato 9.1.2018

Signatur Morten Jakobsen

Samsvarserklæring

Plan- og bygningsloven § 23-1, SAK10 kapittel 12



Erklæringen gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Frøya	15	11	Industriveien 23, 7266 KVERVA

Foretak

Organisasjonsnummer	Navn
942290071	ARKITEKTKONTORET KVADRAT AS

Ansvar for prosjektering

Beskrivelse av ansvarsområde	Arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Arkitekturprosjektering til rammesøknadsnivå	Nei

Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi tillatelse til: rammetillatelse

Bekreftelser

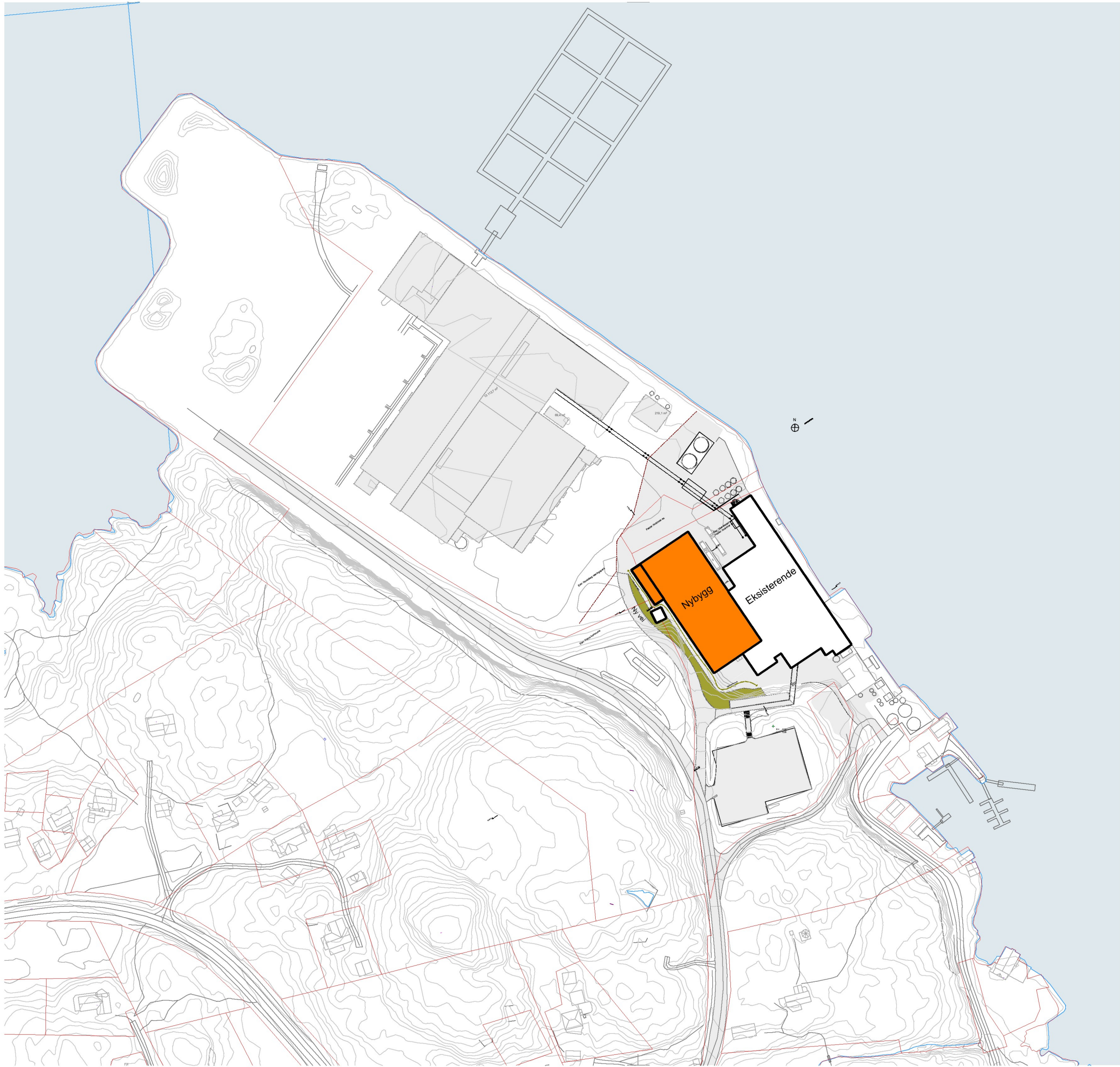
Vi bekrefter at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til erklæring om ansvarsrett og foretakets kvalitetssikring.

Erklæring og signering

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.

Dato 9.1.2018

Signatur Morten Johansen



Tiltakshaver:
Nutrimar

Totalentreprenør:
-

Prosjekt.nr:
1728
Prosjekt:
Nutrimar

Tegn.nr: **A10-4** Rev:

Tegningstittel: **Situasjonskart** Dato: **06.12.17**

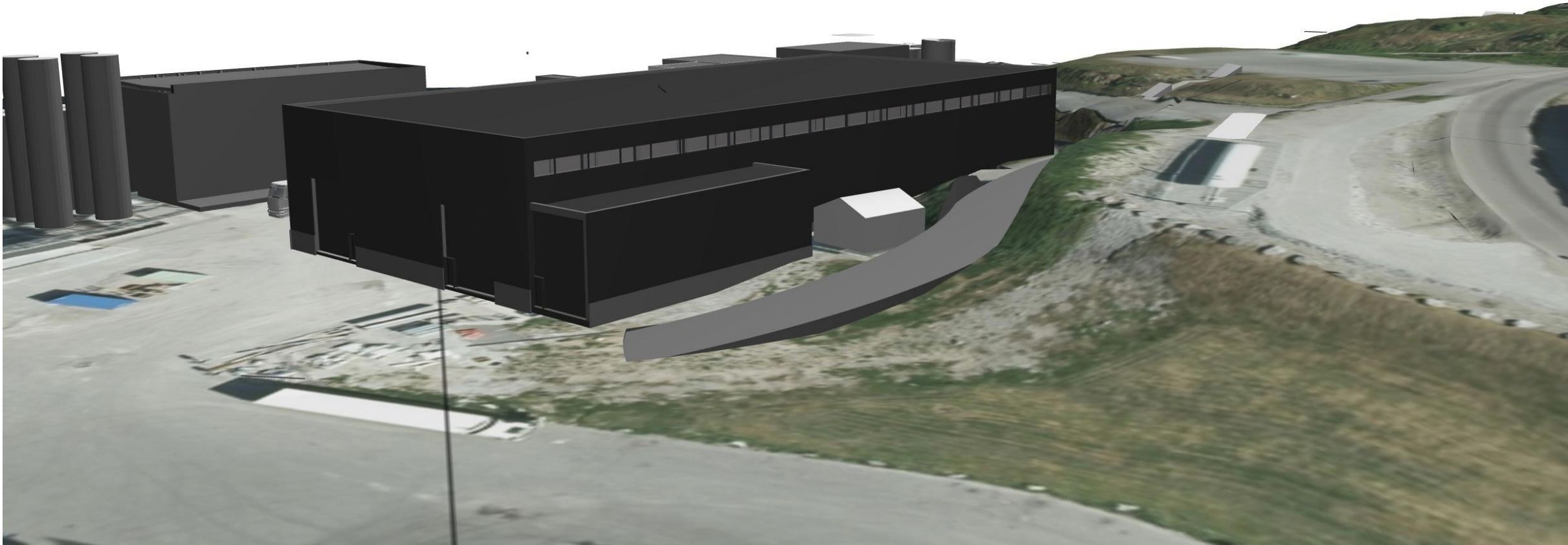
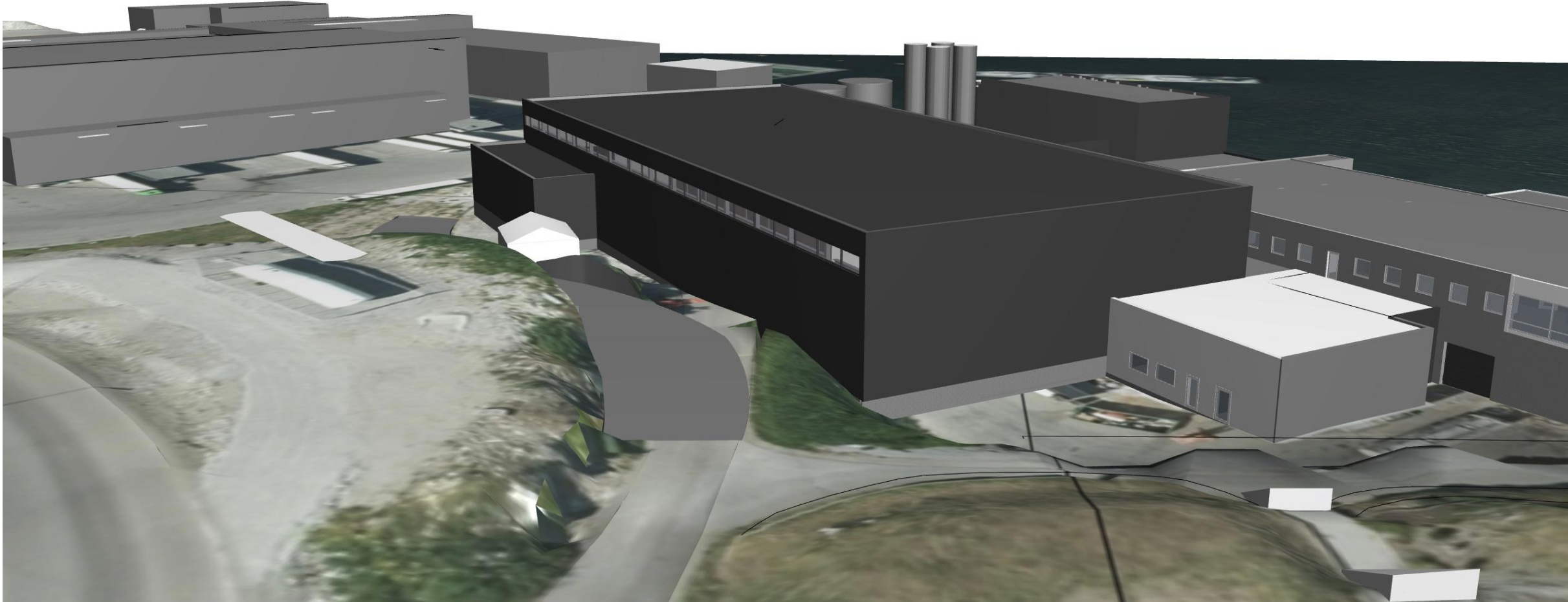
Saksbeh.: **MJ** Tegnet av: **SS** Kontroll: **-**

Format: **A3** Målestokk: **1:2000**

- | | |
|---|---|
| ☒ FORELØPIG | ☐ BYGGEMELDING |
| ☐ SKISSEPROSJEKT | ☐ ARBEIDSTEGNING |
| ☒ FORPROSJEKT | ☐ AS-BUILT |
| ☐ ANBUDSTEGNING | ☐ |

STATSRÅD KROHGS VEG 15 E
7021 TRONDHEIM
TLF 72 56 60 20
WWW.KVADRAT.ST.NO





Tiltakshaver:
Nutrimar

Totalentreprenør:
-

Prosjekt.nr:
1728
Prosjekt:
Nutrimar

Tegn.nr: **A72-01** Rev:
Tegningstittel: **Perspektiv** Dato: **11.12.17**

Saksbeh.: **MJ** Tegnet av: **SS** Kontroll: **-**
Format: **A3** Målestokk:

- | | |
|---|---|
| ☒ FORELØPIG | ☐ BYGGEMELDING |
| ☐ SKISSEPROSJEKT | ☐ ARBEIDSTEGNING |
| ☒ FORPROSJEKT | ☐ AS-BUILT |
| ☐ ANBUDSTEGNING | ☐ |

STATSRÅD KROHGS VEG 15 E
7021 TRONDHEIM
TLF 72 56 60 20
WWW.KVADRAT.ST.NO

ARKITEKTKONTORET





Tranckhyt

Ladestasjoner

Tips

Mer

Opplevelser i
nærheten av Kverva