

FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING		Saksliste
Møtested: Kommunestyresalen, Frøya herredshus	Møtedato: 19.11.2015	Kl. 09.00

Møteinnkalling

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

Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
101/15	15/1665 GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 16.10.15
102/15	14/366 GNR 56 BNR 12 KLAGE PÅ VEDTAK
103/15	15/581 1. GANGS BEHANDLING AV REGULERINGSPLAN FOR DJUPMYRA 2
104/15	15/1468 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN BEINSKARET
105/15	15/1485 DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLAN. TILLEGGSSAREAL INDUSTRIOMRÅDE
106/15	15/1666 ORIENTERINGER/SPØRRERUNDE

Sistranda, 13.11.15

Gunn Heidi Hallaren
Leder

Siv-Tove Skarshaug
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende steder:

Frøya herredshus, www.froya.kommune.no.

Melding til medlemmene:

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

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

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
19.11.2015	15/1665	101/15
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Siv-Tove Skarshaug	033	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
101/15	Hovedutvalg for forvaltning	19.11.2015

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 16.10.15

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 16.10.15 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte den 16.10.15

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
19.11.2015	14/366	102/15
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Sondre Bakke	GNR 56/12	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
86/14	Hovedutvalg for forvaltning	21.08.2014
102/15	Hovedutvalg for forvaltning	19.11.2015

GNR 56 BNR 12 KLAGE PÅ VEDTAK

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak av 21.8.2014 sak 86/14 opprettholdes.

Vedlegg:

1. Klage, mottatt, 17.9.2014.
2. Brev om dispensasjonsvedtak, 27.8.2014.
3. Vedtak HFF, 21.8.2014.
4. Søknad om dispensasjon mottatt, 23.6.2014.
5. Brev, ulovlighetsoppfølging, 20.5.2014.
6. Brev, svar – redegjørelse, mottatt 11.4.2014.
7. Brev, anmodning om redegjørelse, 31.3.2014.
8. Innsendte tegninger, mottatt 4.7.1997.
9. Byggetillatelse, 9.7.1997.
10. Vedtak FSK, 15.4.1997.
11. Bygge-/dispensasjonsøknad, 23.8.1996.

Saksopplysninger:

I vedtak fra hovedutvalg for forvaltning den 21.8.2014 sak 86/14 ble søknad om dispensasjon fra kommuneplan og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8 ikke innvilget. Søknaden om dispensasjon gjaldt ettergodkjenning av uthus på Gnr. 56 Bnr. 12 (Innersetra, Norddyrøy).

Vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 21.08.2014 sak 86/14

Vedtak:

1. Søker gis ikke dispensasjon til oppførte tilbygg til fiskebua på eiendommen 56/12.
2. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynene bak kommuneplanen og pbl § 1-8, og at ulempene ved å gi dispensasjon er klart større enn fordelene.

Enstemmig.

Oppsummering av tidligere saksgang

Det ble den 12.6.2014 søkt om dispensasjon fra kommuneplanen og pbl. § 1-8 for ettergodkjenning av oppført uthus på Gnr. 56 Bnr. 12. Eiendommen eies av Oddvar Daniel Englund og Kjell Harry Englund.

Oddvar Englund ble i vedtak fra FSK datert 15.4.1997 gitt dispensasjon for oppføring av fiskebu på Gnr. 56 Bnr. 12. Byggetillatelse ble gitt i vedtak av 9.7.1997. Bygget står i dag registrert som naust/båthus/sjøbu.

Kommunen foretok en befaring av eiendommen 25.3.2014, der det kom frem at det var gjort flere arbeider på eiendommen som ikke var omsøkt, bl.a. var det oppført et tilbygg på 12,5m². Det ble i etterkant av befaring bedt om en redegjørelse for bruken av fiskebua og tilbygget. Tiltakshaver svarte i brev datert 4.4.2014 at eiendommen kun brukes til dagsopphold og at dette er i tråd med opprinnelige planer. Tilbygget ble ikke omsøkt da tiltakshaver var i den tro at det ikke krevdes byggesøknad som en følge av at bygget er under 15m².

Kommunen svarte i brev datert 20.5.2014 hvor det ble påpekt at eiendommen ligger i et område avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF) og at det her ikke er tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Dette omfatter bl.a. stakittgjerde som er satt rundt den opprinnelige fiskebua. Det ble også opplyst om bygge- og deleforbudet i hundremeterbeltet langs sjø, jfr. pbl. § 1-8.

Vurdering:

Sammenfatning av klage på vedtak:

Vedtaket fra HFF 21.8.2014 er påklaget i sin helhet og klager krever vedtaket opphevet. Klager har i hovedsak anført at det er gjort saksbehandlingsfeil, herunder at vedtaket mangler realitetsorientert begrunnelse og skjønnsutøvelse, samt at det er tatt utenforliggende hensyn.

Klager har anført at det burde vært tatt hensyn til innhold i vedtak om dispensasjon fra 1997 og vært drøftet hva som gjør at forholdet nå blir betraktet annerledes.

Det anføres at uthuset med dets plassering, samt inngjerding og oppdyrking av plen vanskelig kan anses for virke mer privatiserende for hva gjelder utnyttelsen av arealet i strandsonen, da arealet i utgangspunktet må anses for å være så privatisert med den eksisterende godkjente bebyggelsen at det ikke endrer situasjonen.

Videre er det anført at skjønnsutøvelsen er mangelfull da det ikke følger av vedtaket at hvert enkelt element på eiendommen er vurdert separat. Det med hensyn til om f.eks. enkelte av elementene kan aksepteres.

Avslutningsvis hevdes det å være tatt utenforliggende hensyn i saken, ved at vedtaket for klager bærer inntrykk av å inneholde et element av straff.

Klager anfører at de enkelte tiltak er utført i god tro med hensyn til gjeldende lovverk, der bl.a. tiltakshavers alder fremheves og således begrenser vedkommendes forutsetning for inngående kjennskap til gjeldende lovverk.

Administrasjonens vurdering:

Administrasjonen anser at det ikke brakt nye forhold inn i saken.

Strandsonen er definert som et område av nasjonal interesse, og videre nedbygging og privatisering av denne sonen skal unngås. Det generelle byggeforbudet i strandsonen ble lovfestet allerede i 1965 og hensikten bak forbudet er det samme i dag – å sikre styring med arealutvikling i kystområdene av hensyn til de viktige interessene som knytter seg til disse områdene.

Det følger av gjeldende plan- og bygningslov § 1-8 et generelt byggeforbud i hundremetersbeltet langs sjø for hele landet. Forbudet gjelder oppføring, riving, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jfr. pbl. § 1-6.

Dette er et forbud det må forutsettes at Oddvar Englund har kunnskap om, da det følger av innsendt bygge-/dispensasjonssøknad datert 23.8.1996 for oppføring av fiskebua, at han søker om dispensasjon fra «forbud mot bygging under 100 m fra sjøen» (sitat fra søknadstekst).

Gjennom en analogi til skyldspørsmålet og aktsomhetsvurderingen i strafferetten vil det være et moment i vurderingen av denne saken at rettspraksis av allmennpreventive grunner har satt strenge krav til at de som bor og oppholder seg i Norge til enhver tid bør sette seg inn i rettsreglene på det livsområdet de ferdes i.

Videre er området som eiendommen ligger i avsatt til LNF (Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift) i kommuneplanens arealdel. Det innebærer at det ikke tillates annen bygge- eller anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til stedbunden næring, herunder landbruk, fiske, fangst, ferdsel og akvakultur.

Det er på det rene at eiendommen ikke blir benyttet til noen form for stedbunden næring, slik at verken uthuset, inngjerdingen (med stakittgjerde) eller oppdyrkingen av plen kan anses for å falle inn under formålet for LNF-området.

Slik eiendommen fremstår utad med uthus og inngjerding helt ned til sjøkanten, samt en opparbeidet plen, er det vanskelig å akseptere argumenter mot at området ikke blir sterkt privatisert sammenlignet med om det kun hadde vært et frittstående bygg på eiendommen. Den opparbeidelsen som er gjort må sies å langt på veg være et hinder for den allmene ferdsel i strandsonen.

Å gi et positivt dispensasjonsvedtak i dette tilfellet må anses for å vesentlig tilsidesette de hensyn som ble forsøkt ivaretatt i forbindelse med vedtakelsen av gjeldende kommuneplan. Resultatet i saken må anses å ha stor presedensvirkning.

Annet:

Pålegg av gebyr i forbindelse med dispensasjonsbehandling er et ansvar som tilligger administrasjonen. Innvendinger mot pålegg av gebyr er ikke relevant for den politiske behandlingen av klagesak på et dispensasjonsvedtak. Klage på gebyr må eventuelt oversendes kommunen i egen klagesak.

På bakgrunn av ovenstående tilrår administrasjonen at klagen ikke tas til følge, og klager gis ikke dispensasjon for oppførte tilbygg til fiskebua på eiendommen Gnr. 56 Bnr. 12. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 og begrunnes med at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynene bak kommuneplanen og pbl. § 1-8 om byggeforbud i hundremetersbeltet langs sjø. Ulempene ved å dispensere i denne saken må anses å være betydelig større enn fordelene.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
19.11.2015	15/581	103/15
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Stian Aspaas Haugen	PLAN PLAN	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
103/15	Hovedutvalg for forvaltning	19.11.2015

1. GANGS BEHANDLING AV REGULERINGSPLAN FOR DJUPMYRA 2

Forslag til vedtak:

Hovedutvalget for forvaltning vedtar å legge reguleringsplan for Djupmyra 2 med beskrivelse, plankart og bestemmelser datert 25.08.2015 ut på høring og offentlig ettersyn i medhold av pbl § 12-11

Vedlegg:

Planbeskrivelse, kart og bestemmelser datert 25.08.2015
Referat oppstartsmøte Djupmyra 2 datert 19.01.2015
Landbruksfaglig uttalelse av Trygve Fjærli udatert
Forhåndsvurdering Sør- Trøndelag Fylkeskommune datert 20.04.2015
Forhåndsvurdering Fylkesmannen datert 22.04.2015
Forhåndsvurdering Statens Vegvesen 13.04.2015

Saksopplysninger:

Kystplan AS har på vegne av Frøy Eiendom utarbeidet et forslag til reguleringsplan for deler av eiendom 10/307 på Hamarvik. Formålet med planen er direkte knyttet til et ønske om utvidelse til flere boenheter på nedre side av adkomstvei til Djupmyra byggefelt. Ny regulering gjøres for å skape to nye tomter som en utvidelse av det eksisterende boligfeltet, og fortetning av området. Det er snakk om til sammen 9 boenheter fordelt på 2 tomter.

Området er i dag regulert til landbruks-, natur- og friluftsførmål og ca. halvparten av arealet brukes til grasproduksjon. Planstiller legger opp til at dyrkajorda kan flyttes til bedre egnet areal. Det er avholdt et oppstartsmøte mellom partene og kommunen der administrasjonen var positiv til utarbeidelse av et planforslag for Djupmyra 2, som en utvidelse av eksisterende plan.

For videre beskrivelse av planforslaget vises det til planbeskrivelsen.

Vurdering:

Dette arealet ligger i tilknytning til et nylig etablert og utbygd område som er regulert til flerboligbygg. Området inngår i kommuneplanens arealdel og er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsførmål. Det forgår grasproduksjon på deler av dette området. Formålet med denne planen er å skape to nye tomter som en utvidelse av det eksisterende feltet. Det er snakk om totalt 9 boenheter i den nye planen. Man ønsker å gjøre mindre justeringer på veien, slik at den blir helt riktig i forhold til utført arbeid. Videre at det blir foretatt en endring av byggegrense mot vei, slik at den blir på min 15 meter fra senterlinje-hovedvei. Skjerming mot støy og støv for særligst liggende boenhet er tatt med. Områder for lek- og rekreasjon legges inn med rekkefølgekrav om at disse opparbeides.

Gårdbrukeren som forvalter den delen som vil bli berørt, har ingen innvendinger i forhold til å gi avkall på området. Han har et område i nærheten han ønsker å tilføre jord. Det foreslås derfor at matjorda fra området blir flyttet til et bedre egnet sted, slik at han kan utnytte det resterende området på en mere produksjonseffektiv måte. Produksjonen av gress vil på denne måten kunne bli opprettholdt, samt at det totale produktivt m² landbruksareal

vil bli opprettholdt. En mulig flytting av landbruksjord må utføres av fagkyndige og det kan ikke garanteres at dyrkajorda opprettholder samme kvalitet. Det foreslås at det legges inn rekkefølgebestemmelse hvor matjord blir flyttet.

Innspill til planarbeidet er beskrevet og vurdert i planbeskrivelsen.

Alternativ plassering av tomtene er vurdert og har kommet fram til at det kun er i retning nord/vest som er aktuell. Høyspenningsledningen som går i området setter begrensninger for utbyggingen, og området fremstår som lite attraktiv til boliger.

Bemerkninger gjort av sektormyndigheter ved forrige høringsrunde er blitt tatt opp og innarbeidet i ny planbeskrivelse.

På Frøya er det generelt stort behov for flerboligbygg med leiligheter i forskjellig størrelser. Man ser en tendens i markedet til at det er flere og flere som ønsker denne boformen.

Sektormyndigheter anbefaler **ikke** en utbygging av området på grunn av jordvern og fordi tiltaket ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel. De ønsker helst at saken tas opp i forbindelse med rullering av arealplanen. Administrasjonen er av den mening at området allikevel tas med inn i den nye reguleringsplanen fordi det fortsatt vil ta ca. to år før en eventuell arealplan blir rullert. Presset i området etter slike boliger er stort og kan ikke vente i to år.

Fordeler som kan ses i sammenheng med denne reguleringen er:

- Fortetting av eksisterende område. Infrastruktur er allerede etablert, ingen nye inngrep må iverksettes
- Imøtegå et økende behov for leiligheter i Frøya Kommune
- Dyrkajorda blir delvis ivaretatt ved flytting

På bakgrunn av overstående tilrår administrasjonen at reguleringsplan for Djupmyra 2 med bestemmelser, beskrivelse og plankartdatert 25.08.2015 legges ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker. Vedtaket fattes i medhold av PBL § 12-10 og 12-11

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
19.11.2015	15/1468	104/15
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Kitt Julie Hansen	GNR 21/334,344,345	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
104/15	Hovedutvalg for forvaltning	19.11.2015
/	Hovedutvalg for forvaltning	

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN BEINSKARET

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra § 2-1 i reguleringsplan for Beinskardet til oppføring av seniorboliger som omsøkt.
2. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller dispensasjon bort.
3. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygning § 19-2 og begrunnes med at hensynene til plan ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene i dette tilfellet overstiger de ulemper tiltaket måtte medføre.

Vedlegg:

1. Søknad fra Kystplan AS, datert 21.09.15
2. Kart i M=1:400, datert 15.09.15
3. Kart i M=1:500, datert 15.09.15
4. Situasjonsplan 18 enheter, datert 23.09.15
5. 8 stk snittegninger (lengdeprofil) i M=1:200, datert 22.09.15
6. 8 stk horisontalplantegninger i M=1:500, datert 22.09.15
7. Snitt-, areal- og fasadetegninger
8. Sol-/skyggediagram (framlegges i møte)

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

Nabovarsel med vedlegg

Saksopplysninger:

Kystplan AS søker - på vegne av Frøy Eiendom AS - om dispensasjon i forbindelse med bygging av seniorboliger i Beinskardet boligfelt. Omsøkte tiltak ligger i boligområde B1.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser angitt i § 2-1 Frittliggende småhusbebyggelse som sier følgende:

Planen viser 11 områder (B1-B11), totalt 81 tomter, avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. I disse områdene tillates bygd boliger med inntil to boenheter (tomannsbolig/enebolig med utleieenhet). I tillegg kan eiendommene bebygges med bod, uthus og garasje. Bebygd areal for den enkelte tomt skal ikke overstige 30 % BYA. Største tillatte rafthøyde over grunnmur er 450 cm og største tillatte mønehøyde er 720 cm, med unntak av boligområde B5 der største tillatte rafthøyde over grunnmur er 420 cm og største tillatte mønehøyde er 650 cm

Omsøkte dispensasjon gjelder følgende forhold i tomteområde A og B:

- *Flerboligbygg:* omsøkte tiltak gjelder oppføring av to flerboligbygg med hhv fire boenheter i hver. Bygningene blir på to nivå.
- *Mønehøyde:* omsøkte mønehøyde er 7,30 m fra gjennomsnittlig terreng

- *Rafthøyde:* omsøkte rafthøyde over grunnmur er 6,2 m
- *Tomtejusteringer:* Eksisterende parseller (21/334, 344 og 345) ønskes sammenslått for så å foreta fradeling av to nye parseller; en parsell for hver bygning. Utnyttelsesgraden (BYA) vil da bli på ca 25 %

Omsøkte dispensasjon gjelder følgende forhold i tomteområde C og D:

- *Flerboligbygg:* omsøkte tiltak gjelder oppføring av to flerboligbygg med hhv fem boenheter i hver, tilpasset universiell utforming. Bygningene blir på ett nivå.
- *Tomtejusteringer:* Eksisterende parseller (21/336, 337, 338, 339) ønskes sammenslått for så å foreta fradeling av to nye parseller; en til hver bygningsrekke. Utnyttelsesgraden (BYA) vil da bli på ca 28 %

Omsøkte tiltak er varslet, og det er ikke mottatt nabomerknader.

Vurdering:

De aktuelle tiltakene ligger i et område som er avsatt til småhusbebyggelse (B1) i reguleringsplan for Beinskardet og er i strid med planbestemmelsene tilknyttet dette boområdet. Omsøkte tiltak må derfor dispenseres fra gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser, og i så fall behandles saken etter unntaksparagrafen (§ 8) i reguleringsbestemmelsene som sier følgende:

Der kommunens utvalg for plansaker finner det tilrådelig kan utvalget foreta lempelser eller skjerpelser i forhold til disse bestemmelser innenfor rammen av gjeldende lovverk.

Alternativt kan det kreves reguleringsendring med tilhørende prosesser.

Kommunen har signalisert ulike krav overfor søker. Disse kravene framgår av vedtakene gitt i FSK-sakene 101/15 og 153/15 og er som følger:

Sak 101/15: *Frøy Eiendom AS tildeles tomt nr. 55, 56, 57 og 62 i Beinskardet boligfelt for oppføring av 1 tomannsbolig og 2 firemannsboliger. Det forutsettes at de nødvendige dispensasjoner i forhold til reguleringsplan m/bestemmelser blir godkjent, samt at grensene mellom tomtene justeres.*

Videre forutsettes at tiltakshaver betaler alle ekstra omkostninger i forbindelse med dispensasjoner og justering av grenser utover allerede vedtatt tomtepris.

Dersom det ikke er igangsatt bygging på tomtene innen 16. juni 2017 faller tomtene tilbake til kommunen. Ved en tilbakeføring av tomtene til kommunen betaler kommunen tilbake det innbetalte beløp uten rente og med fratrekk for tinglysingsgebyr og dokumentavgift for tinglysing av skjøter.

Sak 153/15: *Frøy Eiendom AS tildeles tomt nr. 59, 60 og 61 i Beinskardet boligfelt for oppføring av rekkehus i 1 etasje med totalt 10 boenheter. Det forutsettes at det foretas en reguleringsendring som også omfatter planlagt utnyttelse av tomt nr. 55, 56, 57 og 62 som ble tildelt i F.sak 101/15.*

Videre forutsettes at tiltakshaver betaler alle ekstra omkostninger i forbindelse med reguleringsendringen og justering av grenser utover allerede vedtatt tomtepris.

Dersom det ikke er igangsatt bygging på tomtene innen 20.10.2017 faller tomtene tilbake til kommunen. Ved en tilbakeføring av tomtene til kommunen betaler kommunen tilbake det innbetalte beløp uten rente og med fratrekk for tinglysingsgebyr og dokumentavgift for tinglysing av skjøter.

Sistnevnte vedtak forutsetter at Frøy Eiendom AS foretar en reguleringsendring med tilhørende prosesser for samtlige 7 tomtar. Dette kravet mener administrasjonen er urimelig, og har derfor signalisert overfor utbygger at det er tilstrekkelig med dispensasjonsvurdering av hele prosjektet. Bakgrunnen for omgjøringen er at det ikke er blitt stilt tilsvarende krav knyttet til andre prosjekter innenfor samme boområde. Eksempler på dette er utbyggingen av seniorboligene på gnr 21/347 (Frøy Eiendom AS) og utbyggingen av boligkomplekset for vanskeligstilte på gnr 20/27 (Frøya kommune/Boinnova Smart Living). I tillegg er det gitt dispensasjon fra bestemmelsene for utbyggingen av seniorboligene på 21/322 (Riiber Eiendom AS) i boområde B5.

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

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

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

Søkers begrunnelse for tiltaket

I henhold til § 19-1 krever en dispensasjonsbehandling at søker grunngir sin søknad. Søker begrunner sin søknad med at etterspørselen etter sentrumsnære leiligheter er stor, særlig for denne type boenheter. Videre anmerkes det at høyden på bygningene tilknyttet tomteområde A og B vil være vesentlig lavere enn eksisterende bygninger i nærområdet, eksempelvis godkjent tiltak på nabotomt 21/355. Ei heller vil de være til hinder for bakenforliggende tomter. Bygningene skal være på to nivå, noe som gjør at det blir god terrengtilpasning. Bygningene tilknyttet tomteområdene C og D vil føye seg godt inn i eksisterende bygningsmasse i samme område, da det allerede er oppført flerboligbygg på denne flaten.

Planavklaring

Omsøkte tiltak - 4 bygninger med til sammen 18 boenheter - ønskes oppført i et område som er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Som en konsekvens av bygningenes utforming, størrelse og antall boenheter vil det kreve dispensasjon fra både utnyttelsesgrad, mønehøyde, raftøyde, vei-atkomst. Tiltakene vil også kreve endring (sammenslåing) av fastsatte tomtegrenser mellom hhv tomt 21/334, 344 og 21/345 og tomt 21/336, 337, 338 og 339.

Samlet vurdering

Oppføring av seniorboliger sees på som et tiltak der fordelene er større enn de ulempene tiltaket vil ha i det aktuelle området. Etterspørselen etter slike leiligheter sentralt på Sistranda er stor.

For tomteområde A og B vil en økt mønehøyde og raftøyde være formålstjenelig da det vil gjøre det mulig å oppføre leilighetsbygg i to etasjer, noe som sees på som god arealbruk. Administrasjonen kan ikke se at dette vil påvirke lys- og utsiktsforhold vesentlig for bakenforliggende (eksisterende) bygninger. Et sol-/skyggediagram vil trolig kunne underbygge dette. Tiltakshaver er derfor bedt om å framskaffe et slikt diagram som dermed kan bli presentert for utvalget under møtet.

Sammenslåing av tomter tilknyttet prosjektet i sin helhet vurderes som kulant da dette er en mindre endring i planen og ikke vil gå utover størrelsen på omkringliggende tomter. Disse endringene vil også kunne medføre at kravet om maksimal utnyttelsesgrad på 30 % kan oppnås.

Endret vei-atkomst (tilleggsatkomst) til bygningsmassen på nivå 1 i tomteområde A og B, samt endret veiføring i tomteområde C og D, sees på som nødvendig i forhold til fremtidig bruk av området. En slik dispensasjon vil regnes som kulant og vil ikke være til hinder for annen ferdsel.

Omsøkte tiltak vil øke det samlede antall boenheter i B1 med 4 enheter i forhold til bestemmelsene. Økningen kan gi ulemper som følge av økt trafikk inn/ut fra eksisterende vei-atkomst (Kreklingveien). Administrasjonen vurderer det likevel slik at trafiksikkerheten blir ivaretatt da det er gode siktforhold i området.

Det er ikke mottatt nabomerknader til tiltaket.

Med bakgrunn i det ovennevnte tilråd administrasjonen at det gis dispensasjon fra § 2-1 i reguleringsplan for Beinskardet til oppføring av seniorboliger som omsøkt.

Vedtaket fattes i henhold til pbl § 19-2 og begrunnes med at hensynene til plan ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene i dette tilfellet overstiger de ulemper tiltaket måtte medføre.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
19.11.2015	15/1485	105/15
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Svein Olav Ohren	GNR 54/1,3	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
105/15	Hovedutvalg for forvaltning	19.11.2015

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLAN. TILLEGGSAREAL INDUSTRIOMRÅDE

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tilleggsareal fra LNFR-område til område avsatt til industriformål.
2. Dispensasjon gis til fradeling av tilleggsarealer fra Gnr 54 Bnr 1 og Gnr 54 Bnr 24 til Gnr 54 Bnr 31
3. Det forutsettes at det nye arealet slås sammen med Gnr 54 Bnr 31
4. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynet bak plan vesentlig.
5. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Jfr pbl §21-9

Vedlegg:

1. Orientering/Søknad
2. Kartutsnitt kommuneplanens arealdel m/skravert tilleggsareal
3. Kartutsnitt planlagt bruk
4. Fasader
5. Terrengsnitt

Saksopplysninger:

Frøya Hitra Transportservice AS søker om å få fradelt et tilleggsareal til det eksisterende industri-areale som er avsatt i kommuneplanens arealdel (vedlegg 1). Dette for å kunne bygge en lager- og distribusjons-hall på 1000 m²

Tilleggsarealet er i dag avsatt til LNF B3 (areal for spredt bolig-, fritids- eller nærings-bebyggelse mv).

Søknaden krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Det omsøkte tilleggsarealet er vist i kart (vedlegg 2).

Bakgrunn

Tiltakshaver er i dag lokalisert på Vikan med sitt transportfirma. Oppdragsmengden og volumet av gods har over tid hatt en stor økning. Firmaet distribuerer i dag melkeprodukter for Tine Meierier på Hitra og Frøya, samt øyreginen utenfor Frøya. I tillegg har firmaet alt av dagligvarer og det meste av stykkgodset til øyrekka. Dette har medført at det arealet transportfirmaet leier, ikke lenger kan dekke behovet for lager og omlasting. Samtidig har Vikan fått nye eiere, som har signalisert at de ser for seg en annen benyttelse av arealet. Frøya Hitra Transportservice AS søker derfor om tilleggsareal til et område på Kvernøya som er avsatt til industri i kommuneplanens arealdel.

Vurdering:

Generelt

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

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

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

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

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

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

Søkers begrunnelse

Frøya Hitra Transportservice AS utfører lager- og transport-tjenester i øyregionen, og har det meste av godstransporten til øyrekka. Lokaliteten for lagring av stykk gods og varer har fram til i dag vært på Vikan. Dette lagrings-arealet har blitt for lite for dagens volum av varer som skal distribueres til øyregionen, samt at det har kommet nye eiere på lokaliteten.

I den forbindelse ønsker Frøya Hitra Transportservice AS å oppføre egen hall som vil bli på 1000 m² (vedlegg 3 og 4), på familiens grunn på Gnr 54 Bnr31 i Frøya Kommune.

Dette arealet er avsatt til bergverk/industri i kommuneplanens arealdel.

For å kunne bygge en hall som vil kunne være stor nok til å dekke behovet for lagring og distribuering av varer i regionen, vil det kreve et større areal enn det som er avsatt i reguleringsplanen.

På grunnlag av dette søker Athle Arve Kvernø om å få avsatt et tilleggsområde til det eksisterende industri-arealet. Tilleggsarealet er i dag avsatt til LNFR (areal for spredt bolig-, fritids- eller nærings-bebyggelse mv).

Det omsøkte tilleggsarealet er vist i kart (vedlegg 2), og med terrengsnitt (vedlegg 5). Det vil medføre at det nye industri-arealet bli av en størrelse som vil være formålstjenelig for lagerhall og parkering av kjøretøy.

Administrasjonens vurdering

På bakgrunn av det overstående tilrår administrasjonen at søker gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for fradeling av tilleggsareal fra LNFR-område til område avsatt til industriformål.

Vedtaket fattes i medhold av pbl§ 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak plan vesentlig, samt at fordelene med å tillate dispensasjon overstiger de ulempene tiltaket måtte medføre.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 19.11.2015	Arkivsaksnr: 15/1666	Sak nr: 106/15
Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug	Arkivkode: 033	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
106/15	Hovedutvalg for forvaltning	19.11.2015

ORIENTERINGER/SPØRRERUNDE

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug
Arkivsaksnr.: 15/1665

Arkiv: 033

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 16.10.15

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 16.10.15 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte den 16.10.15

FRØYA KOMMUNE

MØTEPROTOKOLL

Hovedutvalg for forvaltning:			
Møtested: Kommunestyresalen, Frøya Kommune	Møtedato: 16.10.2015	Møtetid: 09.00 – 10.35	Av utvalgets medlemmer møtte 6 av 7
Fra og med sak:	91/15		
Til og med sak:	100/15		

Faste representanter i Hovedutvalg for forvaltning i perioden 2011 - 2015

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

Faste representanter med forfall:

<u>Ap, H:</u> Ingen.	<u>Frp, Venstre og Sp:</u> Elinor Holm Aleksander Søreng Lillian Holm
--------------------------------	---

Vararepresentanter som møtte:

<u>Ap, H:</u>	<u>Frp, Venstre og Sp:</u> Jorunn Skarsvåg Jan Ivar Tanemsmo
----------------------	---

Merknader:

1. Innkalling til møte med sakliste ble enstemmig godkjent.

Underskrift:


Heidi Glørstad Nielsen
Leder


Gunn Heidi Hallaren
Protokollunderskriver


Nina Espnes
Sekretær

HOVEDUTSKRIFT

Utvalg : Hovedutvalg for forvaltning
Møtedato: 16.10.2015

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
91/15	15/1449 GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 17.09.15
92/15	15/1083 SØKNAD OM UTVIDELSE AV LOKALITETSBIOMASSE PÅ LOKALITET 33757 HÅBRANDEN I FRØYA KOMMUNE SALMAR FARMING AS
93/15	11/337 GNR 55 BNR 2 DISPENSASJON - UTBYGGING AV LANDBASE PÅ ØRNFLAUGET
94/15	14/1107 DISPENSASJON TIL OPPFØRING AV 2 NAUST MED KAIDEKKE
95/15	15/555 SØKNAD OM DISPENSASJON FOR MELLOMLAGRING AV FLYTEKRAGER OG HAMSTERHJUL
96/15	15/789 DISPENSASJONSSØKNAD Fylling i sjø
97/15	15/1081 GNR 10 BNR 5 DISPENSASJON - FRADELING AV TILLEGGSAREAL
98/15	15/1193 GNR 21 BNR 5 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN GJELDENE TILBYGG TIL SJØHUS FOR FRØYA VGS
99/15	15/1451 DETALJREGULERINGSPLAN FOR RABBEN MARINA 1. GANGS BEHANDLING
100/15	15/1450 ORIENTERINGER/SPØRRERUNDE

91/15

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 17.09.15

Vedtak:

Protokoll fra møte 17.09.15 godkjennes som framlagt.

Enstemmig

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 17.09.15 godkjennes som framlagt.

92/15

**SØKNAD OM UTVIDELSE AV LOKALITETSBIOMASSE PÅ LOKALITET 33757 HÅBRANDEN I
FRØYA KOMMUNE
SALMAR FARMING AS**

Vedtak:

Frøya kommune anbefaler at SalMar Farming AS får tillatelse til utvidelse av lokalitetsbiomassen på Håbranden til 6240 tonn.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Frøya kommune anbefaler at SalMar Farming AS får tillatelse til utvidelse av lokalitetsbiomassen på Håbranden til 6240 tonn.

93/15

GNR 55 BNR 2 DISPENSASJON - UTBYGGING AV LANDBASE PÅ ØRNFLAUGET

Vedtak:

1. Søker gis dispensasjon til parkeringsplass, containermodul samt å legge ut en ny flytebrygge i tillegg til den som allerede ligger der.

2. Det forutsettes at allmennheten skal ha tilgang til eksisterende flytebrygge i området.

3. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og begrunnes med at hensynet til plan vil bli vesentlig tilsidesatt samt at det ikke fremstår som klart at fordelene klart overstiger ulempene.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon til parkeringsplass, containermodul samt å legge ut en ny flytebrygge i tillegg til den som allerede ligger der.

2. Det forutsettes at allmennheten skal ha tilgang til eksisterende flytebrygge i området.

3. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og begrunnes med at hensynet til plan vil bli vesentlig tilsidesatt samt at det ikke fremstår som klart at fordelene klart overstiger ulempene.

94/15

DISPENSASJON TIL OPPFØRING AV 2 NAUST MED KAIDEKKE

Vedtak:

1. Søker innvilges dispensasjon for oppføring av 2 naust med kaidekke.
2. Det forutsettes at at naustene kun brukes til fiskerirettet formål og ikke til fritidsfiske eller utleie til turister.
3. Vedtaket fattes i medhold av pbl§ 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak plan vesentlig, samt at fordelene med å tillate dispensasjon overstiger de ulempene tiltaket måtte medføre.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Søker innvilges dispensasjon for oppføring av 2 naust med kaidekke.
2. Det forutsettes at at naustene kun brukes til fiskerirettet formål og ikke til fritidsfiske eller utleie til turister.
3. Vedtaket fattes i medhold av pbl§ 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak plan vesentlig, samt at fordelene med å tillate dispensasjon overstiger de ulempene tiltaket måtte medføre.

95/15

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR MELLOMLAGRING AV FLYTEKRAGER OG HAMSTERHJUL

Vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra reguleringsplan for Nordhammervika industriområde og Kommuneplanens arealdel for mellomlagring av Flytekrager og Hamsterhjul.
2. Ankring og bunnfester må utføres slik at det ikke er til hinder eller fare for ferdselen i området.
3. Det forutsettes at dagens lagring av flytekrager og hamsterhjul i Gjevika opphører når Aqualine flytter produksjonen til Nordhammarvika.
4. Vedtaket fattes i medhold av pbl§ 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak plan vesentlig, samt at fordelene med å tillate dispensasjon overstiger de ulempene tiltaket måtte medføre.

Enstemmig.

Hovedutvalgets behandling i møte 16.10.15:

Følgende omforente forslag til nytt pkt 3 ble fremmet:

«Det forutsettes at dagens lagring av flytekrager og hamsterhjul i Gjevika opphører når Aqualine flytter produksjonen til Nordhammarvika.»

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra reguleringsplan for Nordhammervika industriområde og Kommuneplanens arealdel for mellomlagring av Flytekrager og Hamsterhjul.
2. Ankring og bunnfester må utføres slik at det ikke er til hinder eller fare for ferdselen i området.
3. Vedtaket fattes i medhold av pbl§ 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak plan vesentlig, samt at fordelene med å tillate dispensasjon overstiger de ulempene tiltaket måtte medføre.

96/15

DISPENSASJONSSØKNAD FYLLING I SJØ**Vedtak:**

1. Søker gis dispensasjon fra reguleringsplan Hammervolden boligfelt og strandsonebestemmelsene.
2. Søknad om fylling i sjø må sendes Fylkesmannen før tiltaket kan iverksettes.
3. Vedtaket fattes i medhold av pbl§ 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak plan vesentlig, samt at fordelene med å tillate dispensasjon overstiger de ulempene tiltaket måtte medføre.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra reguleringsplan Hammervolden boligfelt og strandsonebestemmelsene.
2. Søknad om fylling i sjø må sendes Fylkesmannen før tiltaket kan iverksettes.
3. Vedtaket fattes i medhold av pbl§ 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak plan vesentlig, samt at fordelene med å tillate dispensasjon overstiger de ulempene tiltaket måtte medføre.

97/15

GNR 10 BNR 5 DISPENSASJON - FRADELING AV TILLEGGSAREAL**Vedtak:**

1. Søker gis dispensasjon fra reguleringsplan Hammervolden boligfelt til fradeling av 65 m² tilleggsareal i et område avsatt til jord og skogbruk.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl§ 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak plan vesentlig, samt at fordelene med å tillate dispensasjon overstiger de ulempene tiltaket måtte medføre.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra reguleringsplan Hammervolden boligfelt til fradeling av 65 m² tilleggsareal i et område avsatt til jord og skogbruk.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl§ 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak plan vesentlig, samt at fordelene med å tillate dispensasjon overstiger de ulempene tiltaket måtte medføre.

98/15

**GNR 21 BNR 5 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN
GJELDENE TILBYGG TIL SJØHUS FOR FRØYA VGS**

Vedtak:

1. Sør-Trøndelag Fylkeskommune gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for nytt tilbygg til eksisterende sjøhus, som er en del av Frøya Kultur og Kompetansesenter.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl§ 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak plan vesentlig, samt at fordelene med å tillate dispensasjon overstiger de ulempene tiltaket måtte medføre.

Enstemmig.

Hovedutvalgets behandling i møte 16.10.15:

*Rep. Pål Terje Bekken ber om vurdering av sin habilitet da han er saksbehandler ved Frøya Videregående Skole.
Rep. Pål Terje Bekken ble enstemmig vedtatt habil i saken.*

Forslag til vedtak:

1. Sør-Trøndelag Fylkeskommune gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for nytt tilbygg til eksisterende sjøhus, som er en del av Frøya Kultur og Kompetansesenter.
2. Vedtaket fattes i medhold av pbl§ 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak plan vesentlig, samt at fordelene med å tillate dispensasjon overstiger de ulempene tiltaket måtte medføre.

99/15

DETALJREGULERINGSPLAN FOR RABBEN MARINA 1. GANGS BEHANDLING

Vedtak:

Hovedutvalg for forvaltning vedtar å legge forslag til reguleringsplanen for Rabben marina med bestemmelser, planbeskrivelse og plankart datert 12.10.15 ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av PBL §§ 12-10 og 12-11.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg for forvaltning vedtar å legge forslag til reguleringsplanen for Rabben marina med bestemmelser, planbeskrivelse og plankart datert 12.10.15 ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av PBL §§ 12-10 og 12-11.

100/15

ORIENTERINGER/SPØRRERUNDE

Rep. Frode Reppe: Veien ved Svellingen har store skader i dekket. Dette må bli satt inn i en plan ang. vedlikehold?

Rådmann: Dette ble konferert med ansvarlig for utførelse samme dag, som skulle sette det på plan for reparasjon.

Blakstadvassdraget – mottatt tilbud på prosjektet er langt over midler i budsjett.
Det må jobbes med tilleggsfinansiering av prosjektet.

Gnr 8/72 – vedrørende avkjørsel – brev fra Statens vegvesen av 30.09.15 sier at all bruk av avkjørsel må opphøre øyeblikkelig fram til krav til opparbeidelse er oppfylt.

Gnr 8/72 – Morten Grytvik har vært i kontakt med Magne Nygård, som nå sender en ny komplett søknad om ettergodkjenning av tiltaket.

Ny arealplanlegger er ansatt. Stian Aspaas Haugen begynner i FK den 02.11.15

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Sondre Bakke
Arkivsaksnr.: 14/366

Arkiv: GNR 56/12

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 56 BNR 12 KLAGE PÅ VEDTAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge.
2. Vedtak av 21.8.2014 sak 86/14 opprettholdes.

Vedlegg:

1. Klage, mottatt, 17.9.2014.
2. Brev om dispensasjonsvedtak, 27.8.2014.
3. Vedtak HFF, 21.8.2014.
4. Søknad om dispensasjon mottatt, 23.6.2014.
5. Brev, ulovlighetsoppfølging, 20.5.2014.
6. Brev, svar – redegjørelse, mottatt 11.4.2014.
7. Brev, anmodning om redegjørelse, 31.3.2014.
8. Innsendte tegninger, mottatt 4.7.1997.
9. Byggetillatelse, 9.7.1997.
10. Vedtak FSK, 15.4.1997.
11. Bygge-/dispensasjonssøknad, 23.8.1996.

Saksopplysninger:

I vedtak fra hovedutvalg for forvaltning den 21.8.2014 sak 86/14 ble søknad om dispensasjon fra kommuneplan og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8 ikke innvilget. Søknaden om dispensasjon gjaldt ettergodkjenning av uthus på Gnr. 56 Bnr. 12 (Innersetra, Norddyrøy).

Oppsummering av tidligere saksgang

Det ble den 12.6.2014 søkt om dispensasjon fra kommuneplanen og pbl. § 1-8 for ettergodkjenning av oppført uthus på Gnr. 56 Bnr. 12. Eiendommen eies av Oddvar Daniel Englund og Kjell Harry Englund.

Oddvar Englund ble i vedtak fra FSK datert 15.4.1997 gitt dispensasjon for oppføring av fiskebu på Gnr. 56 Bnr. 12. Byggetillatelse ble gitt i vedtak av 9.7.1997. Bygget står i dag registrert som naust/båthus/sjøbu.

Kommunen foretok en befaring av eiendommen 25.3.2014, der det kom frem at det var gjort flere arbeider på eiendommen som ikke var omsøkt, bl.a. var det oppført et tilbygg på 12,5m². Det ble i etterkant av befaring bedt om en redegjørelse for bruken av fiskebua og tilbygget. Tiltakshaver svarte i brev datert 4.4.2014 at eiendommen kun brukes til dagsopphold og at dette er i tråd med opprinnelige planer. Tilbygget ble ikke omsøkt da tiltakshaver var i den tro at det ikke krevdes byggesøknad som en følge av at bygget er under 15m².

Kommunen svarte i brev datert 20.5.2014 hvor det ble påpekt at eiendommen ligger i et område avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF) og at det her ikke er tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Dette omfatter bl.a. stakittgjerde som er satt rundt den opprinnelige fiskebua. Det ble også opplyst om bygge- og deleforbudet i hundremeterbeltet langs sjø, jfr. pbl. § 1-8.

Vurdering:

Sammenfatning av klage på vedtak:

Vedtaket fra HFF 21.8.2014 er påklaget i sin helhet og klager krever vedtaket opphevet. Klager har i hovedsak anført at det er gjort saksbehandlingsfeil, herunder at vedtaket mangler realitetsorientert begrunnelse og skjønnsutøvelse, samt at det er tatt utenforliggende hensyn.

Klager har anført at det burde vært tatt hensyn til innhold i vedtak om dispensasjon fra 1997 og vært drøftet hva som gjør at forholdet nå blir betraktet annerledes.

Det anføres at uthuset med dets plassering, samt inngjerding og oppdyrking av plen vanskelig kan anses for virke mer privatiserende for hva gjelder utnyttelsen av arealet i strandsonen, da arealet i utgangspunktet må anses for å være så privatisert med den eksisterende godkjente bebyggelsen at det ikke endrer situasjonen.

Videre er det anført at skjønnsutøvelsen er mangelfull da det ikke følger av vedtaket at hvert enkelt element på eiendommen er vurdert separat. Det med hensyn til om f.eks. enkelte av elementene kan aksepteres.

Avslutningsvis hevdes det å være tatt utenforliggende hensyn i saken, ved at vedtaket for klager bærer inntrykk av å inneholde et element av straff.

Klager anfører at de enkelte tiltak er utført i god tro med hensyn til gjeldende lovverk, der bl.a. tiltakshavers alder fremheves og således begrenser vedkommendes forutsetning for inngående kjennskap til gjeldende lovverk.

Administrasjonens vurdering:

Administrasjonen anser at det ikke brakt nye forhold inn i saken.

Strandsonen er definert som et område av nasjonal interesse, og videre nedbygging og privatisering av denne sonen skal unngås. Det generelle byggeforbudet i strandsonen ble

lovfestet allerede i 1965 og hensikten bak forbudet er det samme i dag – å sikre styring med arealutvikling i kystområdene av hensyn til de viktige interessene som knytter seg til disse områdene.

Det følger av gjeldende plan- og bygningslov § 1-8 et generelt byggeforbud i hundremetersbeltet langs sjø for hele landet. Forbudet gjelder oppføring, riving, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jfr. pbl. § 1-6.

Dette er et forbud det må forutsettes at Oddvar Englund har kunnskap om, da det følger av innsendt bygge-/dispensasjonssøknad datert 23.8.1996 for oppføring av fiskebua, at han søker om dispensasjon fra «*forbud mot bygging under 100 m fra sjøen*» (sitat fra søknadstekst).

Gjennom en analogi til skyldspørsmålet og aktsomhetsvurderingen i strafferetten vil det være et moment i vurderingen av denne saken at rettspraksis av allmennpreventive grunner har satt strenge krav til at de som bor og oppholder seg i Norge til enhver tid bør sette seg inn i rettsreglene på det livsområdet de ferdes i.

Videre er området som eiendommen ligger i avsatt til LNF (Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift) i kommuneplanens arealdel. Det innebærer at det ikke tillates annen bygge- eller anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til stedbunden næring, herunder landbruk, fiske, fangst, ferdsel og akvakultur.

Det er på det rene at eiendommen ikke blir benyttet til noen form for stedbunden næring, slik at verken uthuset, inngjerdingen (med stakittgjerde) eller oppdyrkingen av plen kan anses for å falle inn under formålet for LNF-området.

Slik eiendommen fremstår utad med uthus og inngjerding helt ned til sjøkanten, samt en opparbeidet plen, er det vanskelig å akseptere argumenter mot at området ikke blir sterkt privatisert sammenlignet med om det kun hadde vært et frittstående bygg på eiendommen. Den opparbeidelsen som er gjort må sies å langt på veg være et hinder for den allmene ferdsel i strandsonen.

Å gi et positivt dispensasjonsvedtak i dette tilfellet må anses for å vesentlig tilsidesette de hensyn som ble forsøkt ivarettatt i forbindelse med vedtakelsen av gjeldende kommuneplan. Resultatet i saken må anses å ha stor presedensvirkning.

Annet:

Pålegg av gebyr i forbindelse med dispensasjonsbehandling er et ansvar som tilligger administrasjonen. Innvendinger mot pålegg av gebyr er ikke relevant for den politiske behandlingen av klagesak på et dispensasjonsvedtak. Klage på gebyr må eventuelt oversendes kommunen i egen klagesak.

På bakgrunn av ovenstående tilrår administrasjonen at klagen ikke tas til følge, og klager gis ikke dispensasjon for oppførte tilbygg til fiskebua på eiendommen Gnr. 56 Bnr. 12. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 og begrunnes med at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynene bak kommuneplanen og pbl. § 1-8 om byggeforbud i

hundremetersbeltet langs sjø. Ulempene ved å dispensere i denne saken må anses å være betydelig større enn fordelene.



V 1

Frøya kommune
Postboks 152
7261 SISTRANDA

Deres ref. SML/4536

Frøya, 15. september 2014

**KLAGE PÅ VEDTAK – SØKNAD OM DISPENSASJON OG ETTERGODKJENNING
AV TILTAK – GNR. 56, BNR. 12**

Undertegnede representere Oddvar Englund, jfr. vedlagte fullmakt.

Det vises til vedtak i hovedutvalg for forvaltning av 21.08.2014, sak 86/14 Vedtaket påklages i sin helhet. Vedtaket ble mottatt den 30.08.2014 og klagen må anses å være innsendt rettidig.

Vedtaket påklages på følgende bakgrunn:

Det gjøres gjeldende at hovedutvalg for forvaltning har gjort seg skyldig i flere alvorlige saksbehandlingsfeil som har hatt betydning for vedtaket innhold. Vedtaket må følgelig bli opphevet.

Vedtaket mangler en realitetsorientert begrunnelse:

Det er oppsiktsvekkende å registrere at Frøya kommune vurdering av de faktiske forhold tydeligvis endrer seg fra vedtak til vedtak i den foreliggende sak. I formannskapets vedtak den 17.12.1996 ble det gitt dispensasjon til oppføring av en fiskebu på 20 m², med begrunnelsen at den omsøkte bygningen ikke vil komme i konflikt med viktige natur eller friluftsinnteresser og vil ikke redusere allmenhetens rett til fri ferdsel. I saksfremlegget av til vedtak av 21.08.2014 legger Frøya kommune en helt annen vurdering til grunn. Til tross for at plan- og bygningsloven fikk relativt omfattende revisjoner bl.a. i 1997 og 2003 og 2008 har strandvernet i all hovedsak vært basert på det samme hensynene i perioden mellom de to forskjellige vedtakene.

På denne bakgrunn må det anføres at det er overraskende at det legges frem et saksfremlegg hvor denne del av historikken ikke er tatt med. Det må være politisk interessant å få opplyst at en i 1996 vurderte dette annerledes og det er høyst beklagelig at det ikke er drøftet hva som gjør at forholdet blir betraktet annerledes i dag.

Den gangen ble en 20 m² fiskebu tillatt plassert 5 meter fra strandlinjen i kartet, men nåværende bebyggelse er ca. 1 meter fra strandlinjen. Det er dermed vanskelig å se at dette er mer privatiserende enn den eksisterende godkjente bebyggelse og tiltaket endrer heller ikke situasjonen for flora og fauna. Det må også bemerkes at hele bukt faller tørr på fjære sjø slik det fremgår av tidligere oversendte fotografier. Når en i det første vedtaket tillater bebyggelse bare 5 meter (ca. 1 meter på det smaleste) fra strandlinjen må arealet i utgangspunktet anses å være så privatisert at et det nye tilbygget vanskelig endrer på denne situasjonen.

At oppdyrkning og inngjerding i et LNF-område ukritisk anføres som sterke privatisering av et området, må medføre at det sendes et sterkt varsko til alle som f.eks. driver landbruk i Frøya kommune og de som grenser til beiteområder. Dersom kommunen skal høres på denne typen argumentasjon i den foreliggende sak, kan det ikke anses å representere annet en stor forskjellsbehandling i forhold til praksis i kommunen for øvrig. En oppdyrkning og gjerding for beitedyr må anses å være tillatt og i samsvar med arealformålet LNF

Manglende skjønnsutøvelse:

I den foreliggende sak vil en avgjørelse måtte basere seg på at forvaltningsorganet foretar en skjønnsutøvelse med bakgrunn i plan- og bygningslovens regler. Spørsmålet som skal avklares er om det foreligger forhold som tilsier at det kan gis dispensasjon til tiltaket. Når forvaltningsorganet treffer en avgjørelse stikk i strid med sin egen tidligere avgjørelse uten noen spesifikk begrunnelse, må en videre stille spørsmål om det kan vært tatt utenforliggende hensyn, om det kan være usaklig motivert m.v.

Det er videre en stor svakhet ved vedtaket de forskjellige elementene av tiltakene ikke vurdert separat. Dersom kommunen mener at den totale utformingen medfører at området blir mer privatisert enn nødvendig, er det mulig å for eksempel å gi tillatelse med vilkår. Kan tilbygget f.eks. bli stående dersom andre elementer fjernes? Når slike betraktninger ikke kommer til uttrykk i vedtak, og en heller forsøker å mistenkeliggjøre tiltakshaver og vinkler alle forhold til hans ugunst må det anses at skjønnsutøvelsen er mangelfull.

Utenforliggende hensyn:

Det anses å være grunnlag for å hevde at i det foreliggende tilfellet er det tatt utenforliggende hensyn, ved at vedtaket bærer inntrykk av å inneholde et element av straff ovenfor Englund.

Selv om tiltakshaver i sin uvitenhet allerede har foretatt enkelte tiltak på tomten, vil kommunen ikke ha anledning til å straffe han gjennom behandlingen av en etterfølgende behandling av en søknad om dispensasjon. Ved en søknad om ettergodkjenning skal en derimot behandle saken som om at de nye utførte tiltak ikke eksisterte. Kommunen kan imidlertid i kraft av et gyldig vedtatt gebyrregulativ ilegge et høyere saksbehandlingsgebyr i slike tilfeller. Dersom motivasjonen for å gi avslag derimot er gjort på bakgrunn i et ønske om å straffe søker ytterligere, vil det måtte anses som utenforliggende hensyn. Bakgrunnen for å hevde at det er tatt utenforliggende hensyn i det foreliggende tilfelle, er at en vanskelig kan se annen motivasjon for det resultat Frøya kommune har kommet til.

Det der direkte provoserende og et godt tegn på at det er blitt tatt utenforliggende hensyn når saksbehandler legger til grunn at tiltakshaver vanskelig kan ha handlet i god tro ettersom han tidligere har fått strenge føringer for hvordan bua skal utformes. Det må kommenteres at tiltakshaver er 85 år og har liten kunnskap til plan- og bygningslovens irrganger utover det som leses i enkelte løssalgsaviser. Det er ikke uvanlig at disse mediene slår stort opp unntakene fra de ordinære byggesaksreglene uten å gjøre oppmerksom på at f.eks. unntaket for fritak for søknadsplikt for tilbygg under 15 m² ikke gjelder i strandsonen. Minner om at det tidligere tiltaket var over 15 m². Tiltakshaver var i god tro og må be seg frabedt en mistenkeliggjøring rundt dette tema. Saksbehandler kan ikke forutsette at alle har samme utdanning og forutsetninger for øvrig for være oppdatert innen plan- og bygningsretten og har ikke noe grunnlag for sin mistenkeliggjøring i så måte.

Avslutning

En slik forvaltningspraksis som legges til grunn i vedtaket fra hovedutvalg for forvaltning, kan ikke Frøya kommune være bekjent av. Det må forventes at vedtaket redegjør for hvilke avvveininger som er gjort på, hva forvaltningsskjønn bygger på og hvordan de enkelte elementer vektlegges. Når ikke dette blir gjort, føler tiltakshavere at vedtak kan være basert på tilfældigheter og evt. utenforliggende hensyn.

På bakgrunn av det som er anført ovenfor forventes det at Hovedutvalg for forvaltning opphever sitt vedtak og at det fattes et nytt vedtak på bakgrunn av de faktiske forhold og at det foretas en konkret vurdering etter plan- og bygningslovens regler.

Dersom vedtaket mot formodning skulle bli oppretthold, bes det om at saken oversendes til Fylkesmannsetaten for endelig klagesaksbehandling.

Imøteser en snarlig klagesaksbehandling.

Vennlig hilsen



Terje Svendsen
Registrert rettshjelper

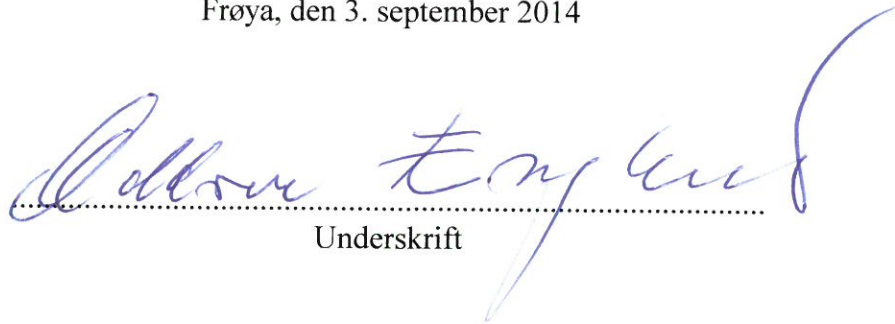
Vedlegg: Fullmakt

Kopi: Oddvar Englund, 7273 NORDDYRØY

FULLMAKT

Registrert rettshjelper Terje Svendsen, Næringens hus, 7260 SISTRANDA gis herved fullmakt til å representere undertegnede Oddvar Englund i forbindelse med klage på dispensasjonsvedtak vedr. eiendommen gnr. 56, bnr. 12.

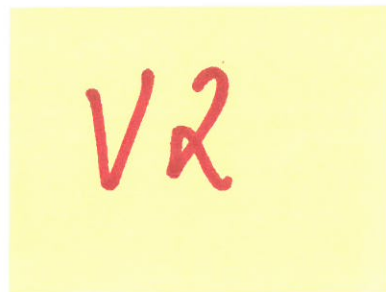
Frøya, den 3. september 2014



Underskrift

FRØYA KOMMUNE

Teknisk



Oddrun Englund
Frøya næringsforum,
Postboks 27
7261 Sistranda

<i>Deres ref.</i>	<i>Vår ref.</i>	<i>Arkivsaksnr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Sted, dato</i>
	SML/4536	14/366	GNR 56/12	Sistranda, 27.08.2014

GNR 56 BNR 12 SØKNAD OM DISPENSASJON OG ETTERGODKJENNING AV TILTAK I STRANDSONEN

Hovedutvalg for forvaltning behandlet i møte 21.08.2014 sak 86/14. Følgende vedtak ble fattet:

1. Søker gis ikke dispensasjon til oppførte tilbygg til fiskebua på eiendommen 56/12.
2. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynene bak kommuneplanen og pbl § 1-8, og at ulempene ved å gi dispensasjon er klart større enn fordelene.

Enstemmig.

Behandlingen av dispensasjonen får et forhøyet gebyr da tiltaket er ulovlig bygd. Gebyret vil bli 3 ganger dispensasjonsgebyret, som er 3642 kr.

Klagemuligheter:

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

Med hilsen
Frøya kommune


Silje Meslo Lien
Planlegger

Vedlegg

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning**Møtedato:**

21.08.2014

Arkivsaksnr:

14/366

Saksbehandler:

Silje Meslo Lien

Arkivkode:

GNR 56/12

Møtebok**Sak nr:**

86/14

Gradering:

V3

Saken skal behandles i følgende utvalg:

86/14

Hovedutvalg for forvaltning

21.08.2014

GNR 56 BNR 12 SØKNAD OM DISPENSASJON OG ETTERGODKJENNING AV TILTAK I STRANDSONEN**Vedtak:**

1. Søker gis ikke dispensasjon til oppførte tilbygg til fiskebua på eiendommen 56/12.
2. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynene bak kommuneplanen og pbl § 1-8, og at ulempene ved å gi dispensasjon er klart større enn fordelene.

Enstemmig.**Forslag til vedtak:**

1. Søker gis ikke dispensasjon til oppførte tilbygg til fiskebua på eiendommen 56/12.
2. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynene bak kommuneplanen og pbl § 1-8, og at ulempene ved å gi dispensasjon er klart større enn fordelene.

Vedlegg:

1. Søknad med vedlegg, datert 12.06.2014
2. Oversiktskart, M= 1: 25000
3. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
4. Flyfoto

Saksopplysninger:

Oddvar Englund søker om dispensasjon fra kommuneplanen og pbl § 1-8 til ettergodkjenning av et uthus på eiendommen 56/12 på Innersetra, Norddyrøy.

Det ble i 1997 gitt dispensasjon til oppføring av ei «fiskebu» på eiendommen. Den står i dag registrert som naust/båthus/ sjøbu. Kommunen foretok en befaring av eiendommen den 25.03.2014 og det kom frem at det var gjort flere arbeid på eiendommen, blant annet et tilbygg på 12,5 m² som ikke var omsøkt.

Det ble i etterkant av befaringen bedt om en redegjørelse om bruken av fiskebua og tilbygget.

Tiltakshaver svarer i brev datert 04.04.2014 at eiendommen kun brukes til dagopphold og at dette er i tråd med opprinnelige planer. Tilbygget var ikke omsøkt da det er under 15 m² og det derfor ikke kreves byggesøknad.

Kommunen svarer i brev datert 20.05.2014 der det påpekes at eiendommen ligger i et område avsatt til LNF og at det her ikke er tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Dette omfatter blant annet et stakittgjerde som er satt rundt «fiskebua». Det blir også opplyst at på grunn av 100-metersbeltet er også boden søknadspliktig. Tiltakshaver bes om å søke om dispensasjon til tiltaket.

Vurdering:

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

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

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

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

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

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområder, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. Området er vurdert til å være et svært viktig skjellsandområde i naturbase.no. Mange tiltak i dette området kan føre til at skjellsandområdet forringes. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Tidligere saksgang for fiskebua

Fiskebua ble behandlet som en dispensasjonssak den 17.12.1996. Bua ble i den forbindelse karakterisert som et fritidsbygg da søkeren ikke hadde bolig på eiendommen. Oddvar Englund har beskrevet i brev datert 29.10.1996 at den skulle benyttes til opphold når han var der i forbindelse med blant annet fiske. Det ble innvilget dispensasjon, men satt en del vilkår til hvordan bua skulle utformes.

Tiltakshaver klagde på vilkårene satt i dispensasjonen og det ble gjort en klagebehandling den 11.02.1997. Saken ble oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Før det hadde kommet svar fra Fylkesmannen ble saken tatt opp til ny behandling i formannskapet den 15.04.1997. Her blir dispensasjonen innvilget under forutsetning av at det ble fremskaffet nye tegninger. Fylkesmannen blir hørt i etterkant av dette og fraråder dispensasjonen.

Det ble den 04.07.1997 sendt inn reviderte tegninger og det ble gitt en byggetillatelse den 09.07.1997.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag avviste den 10.11.1997 klagebehandlingen som ble sendt over.

Dagens situasjon

Søker begrunner i korte trekk sin søknad med at fiskebua brukes kun til dagopphold og at han har stor glede av å holde vedlikehold på eiendommen og at det er blitt en viktig del av hans pensjonisttilværelse. Han vil understreke at han handlet i god tro da han i 1998 trodde tilbygg på under 15 m² ikke var søknadspliktig.

Det ser ut til at fiskebua er bygd i henhold til byggetillatelsen gitt 09.07.1997. Det er likevel litt betenkelig at tiltakshaver handler i god tro når han året etter fører opp en bod med tilhørende gjerder, platting og trapp når han allerede har fått strenge føringer for hvordan bua skal utformes. I tillegg er eiendommen sterkt privatisert gjennom oppdyrking og et gjerde som går helt ned til sjøkanten.

Saker som omhandler 100-metersbeltet skal behandles strengt da dette er definert som et område av nasjonal interesse. Enkelte bygg er nødvendige å plassere nært sjøen som for eksempel sjøhus/naust. Det er i planen åpnet områder for slike bygg, dette mot at andre områder blir holdt fri for bebyggelse. I dette tilfellet ble fiskebua godkjent, men boden må omsøkes. Bodens plassering som er nærmere sjøen enn eksisterende fiskebu er meget uheldig. Den ligger helt ned i vannkanten og vil i høyeste grad virke privatiserende.

Området er også gjerdet inn noe som kan hindre allmennhetens ferdsel rundt området. Dette er en situasjon man gjennom kommuneplanen prøvde å unngå. Å gi dispensasjon vil dermed i denne saken bli vesentlig å tilsidesette de hensynene som ble tatt i forbindelse med kommuneplanen. Faren for presedens i denne saken er svært stor og det er vanskelig å se at det er noen tungtveiende grunner for at det i denne saken skal kunne gis dispensasjon.

Saken har ikke vært på høring hos sektormyndighetene da administrasjonen har en negativ holdning til tiltaket.

På bakgrunn av ovenstående tilrår administrasjonen at søker ikke gis dispensasjon til oppførte tilbygg til fiskebua på eiendommen 56/12. Vedtaket fattes i medhold til pbl § 19-2 og begrunnes med at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynene bak kommuneplanen og pbl § 1-8, og at ulempene ved å gi dispensasjon er klart større enn fordelene.

Rett utskrift bevitnes:

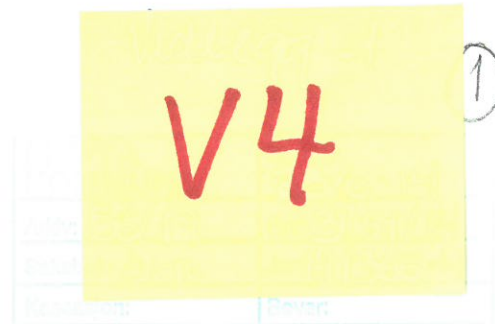
Frøya kommune

Dato: 25.08.14

Janne Andersen
Politisk sekretær

Utskrift til: Saksbehandler Silje Meslo Lien for videre oppfølging av saken.

ODDVAR ENGLUND
7273 NORDDYRØY



Frøya kommune
7260 SISTRANDA
Att. Anders Saksvik

12.06.2014

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNENS AREALPLAN, SAMT PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
§ 1-8 FOR GNR. 56, BNR, 12.**

Det vises til Deres brev datert 31.03., mitt tilsvaret datert 14.04. og Deres brev datert 20.05.

Som omtalt i brev datert 14.04. er eiendommen en ideell halvpart av undertegnede barndomshjem. Undertegnede har hele sitt yrkesaktive liv drevet småbruk i gangavstand til barndomshjemmet, helt til jeg pga av sykdom ble nødt til å selge gården.

I 1997 ga Frøya kommune byggetillatelse til oppføring av «fiskebua» på gnr 56 bnr 12. Denne brukes kun til dagsopphold i forbindelse med vedlikehold og andre aktiviteter som er blitt en meget viktig del av min pensjonisttilværelse. «Fiskebua» har hverken innlagt strøm, vann eller avløp.

Gnr 56 bnr 12 ligger i et område som aldri har vært benyttet av allmenheten. Området har så langt i historien kun vært benyttet av familien, i tillegg til fam Wassæther som har hytte ved eiendommen og fam Foss som bor på nabo-eiendommen.

Mest for egen sysselsetting og til ekstra lagerplass, ble det i 1998 oppført et uthus på 12,5 kvm i tilknytning til «Fiskebua». Dette ble oppført i forvisning om at søknad om oppføring ikke var påkrevd ettersom tilbygget/uthuset er under 15 kvm.

Som pensjonist og for egen helse, har jeg hatt stor glede av å holde både denne eiendommen og egen bolig med hage i orden. Potetdyrking, hagestell, snekker- og malearbeid, etc, etc har uten tvil bidratt til å holde kroppen i form, samtidig som dette er noe jeg har, og har hatt, stor glede av.

Jeg vil på det sterkeste beklage min misoppfatning, men understreker nok en gang at jeg handlet i god tro, og ikke hadde til hensikt å gjøre noe ulovlig. I en alder av 85 år betyr dette stedet mye for trivselen i min hverdag. Jeg håper derfor det i ettertid kan gis dispensasjon for tiltaket.

Med hilsen

Oddvar Englund

Vedlegg nr.
C -



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen:					
Gnr. 56	Bnr. 12	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr. Poststed
Eier/fester				Kommune	

Det varsles herved om					
☒ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade	☐ Riving		
☐ Påbygg/tilbygg	☐ Skilt/reklame	☐ Innhegning mot veg	☐ Bruksendring		
☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	☐ Antennesystem	☐ Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	☐ Annet		
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19					
☒ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☐ Kommunale vedtekter	☐ Arealplaner	☐ Vegloven	Vedlegg nr. B -	

Arealdisponering		
Sett kryss for gjeldende plan		
☒ Arealdel av kommuneplan	☐ Reguleringsplan	☐ Bebyggelsesplan
Navn på plan		

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder
"Uthus" oppført i 1998 i tilknytning til eksisterende "fiskubu" på gnr. 56 bnr. 12.
Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakhaver			
Oddvar Englund			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Oddrun Englund	oddrun.englund@froyander.no		91531960
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk)			

Merknader sendes til			
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakhaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.			
Navn		Postadresse	
Oddrun Englund		Siriusvn. 10 B	
Postnr. Poststed	E-post		
7037 Trondheim	oddrun.englund@froyander.no		

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1	☐
Situasjonsplan	D	2	☐
Tegninger snitt, fasade	E	3-7	☐
Andre vedlegg	Q		☐

Underskrift		
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel frengår av kvittering for nabovarsel.		
Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Norddøyen	12.06.14	Oddrun Englund
		Gjentas med blokkbokstaver
		ODDVAR ENGLUND

Vedlegg C -	Side 1 - av
----------------	----------------



Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	56 12				Frøya		
	Adresse Setra				Postnr.	Poststed Norddyrøy	
					7273		

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
56	21			Oddvar Foss			
Adresse Setra				Adresse Setra			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
7273	Norddyrøy			7273	Norddyrøy		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☒ samtykke til tiltaket		12/6-14	Oddvar Foss

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
56	86			Svein Wassøther			
Adresse Setra				Adresse Bispervegen 11			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
7273	Norddyrøy			2690	Skjåk		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☒ samtykke til tiltaket		11/6-14	[Signature]

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
56	12			Kjell Englund			
Adresse Setra				Adresse			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
7273	Norddyrøy			7273	Norddyrøy		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☒ samtykke til tiltaket		12/6-14	[Signature]

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

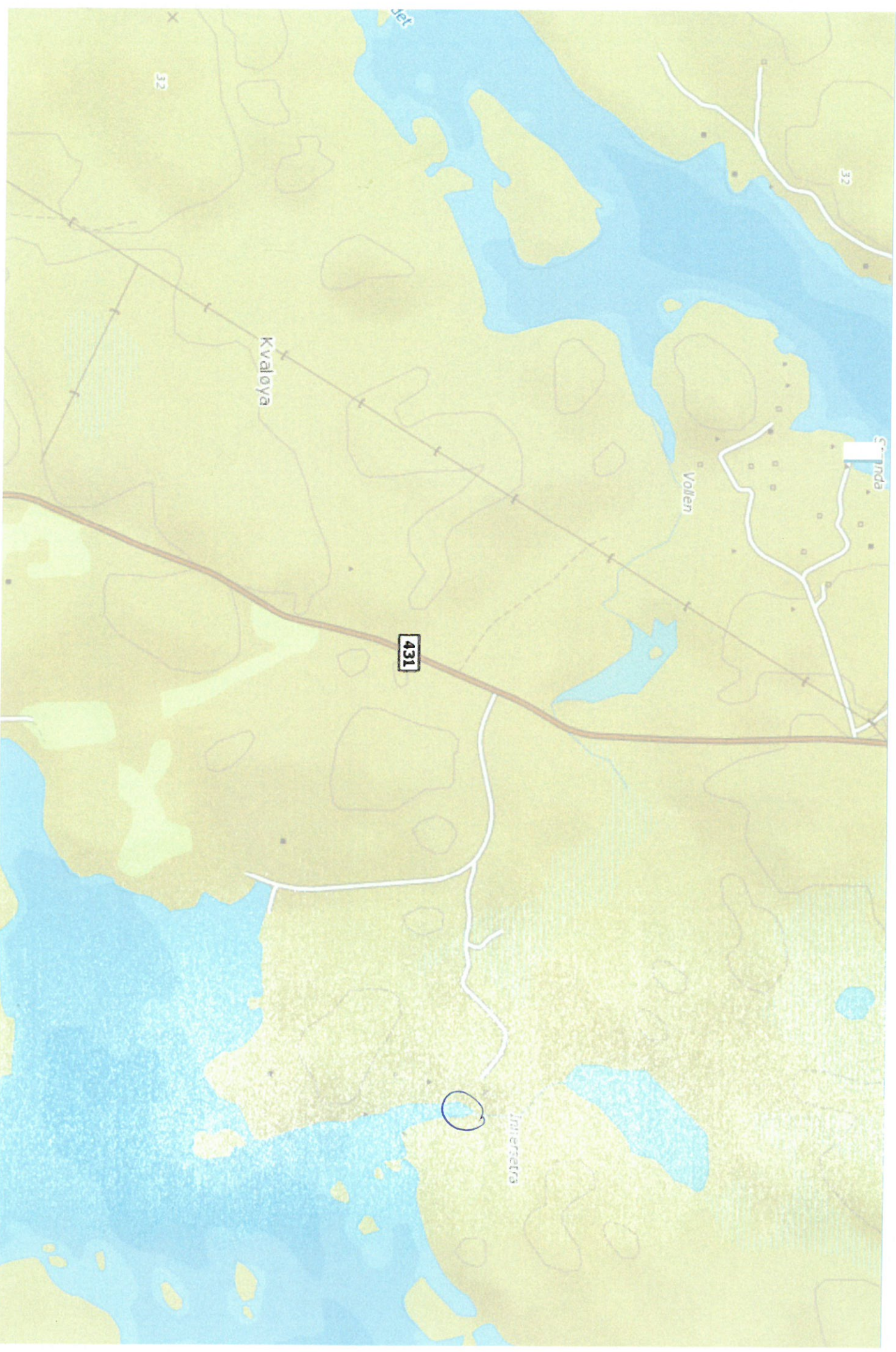
Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

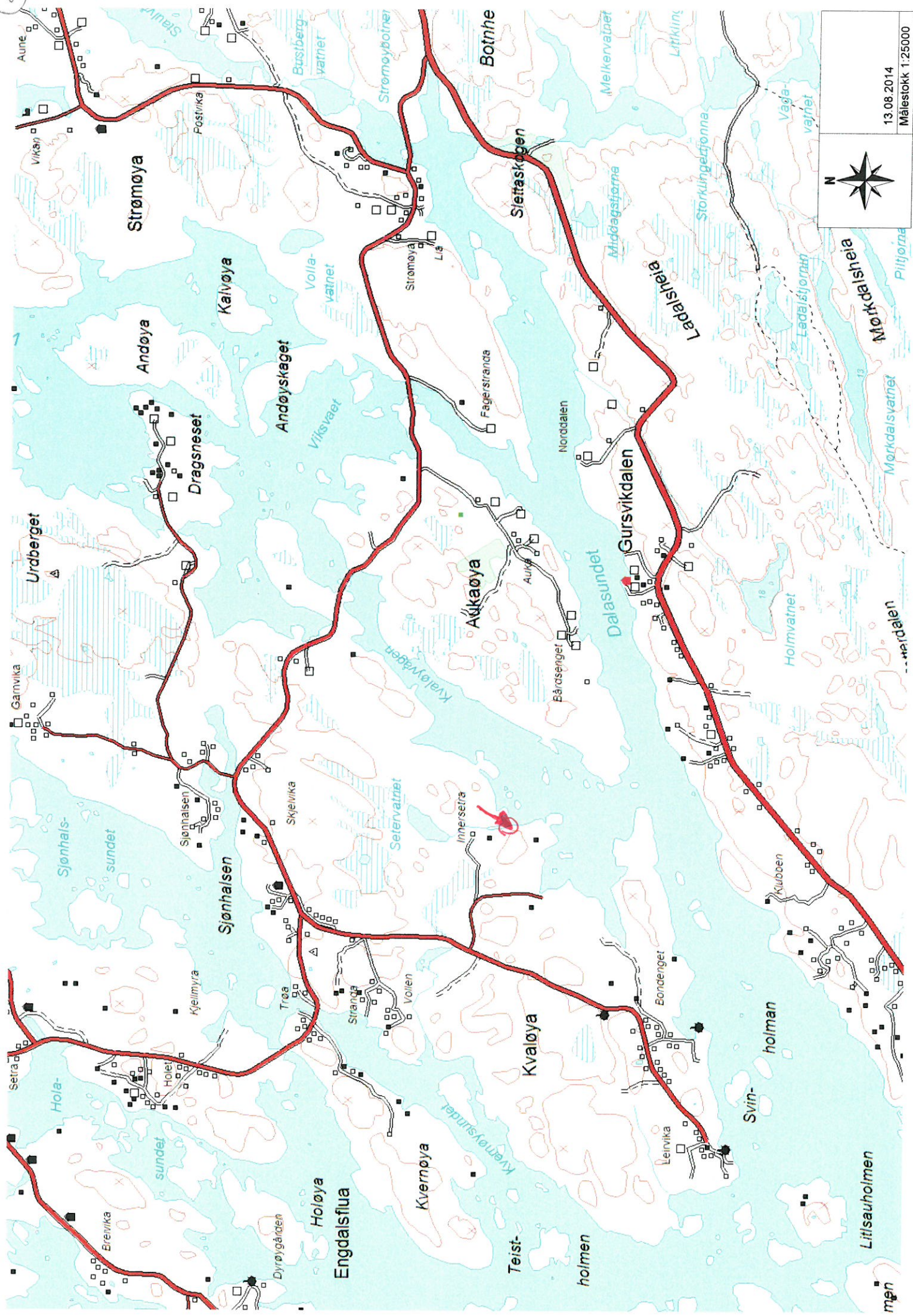
Samlet antall sendinger: 1

Sign. [Signature]

125284	Dato: 12/6-14
	[Signature]



2



13.08.2014
Målestokk 1:25000

Fasade ser
Vedlegg 3



Tasade nord
Vedlegg 4



fasade est. vedlegg 5



Fasade sør

Vedlegg 6

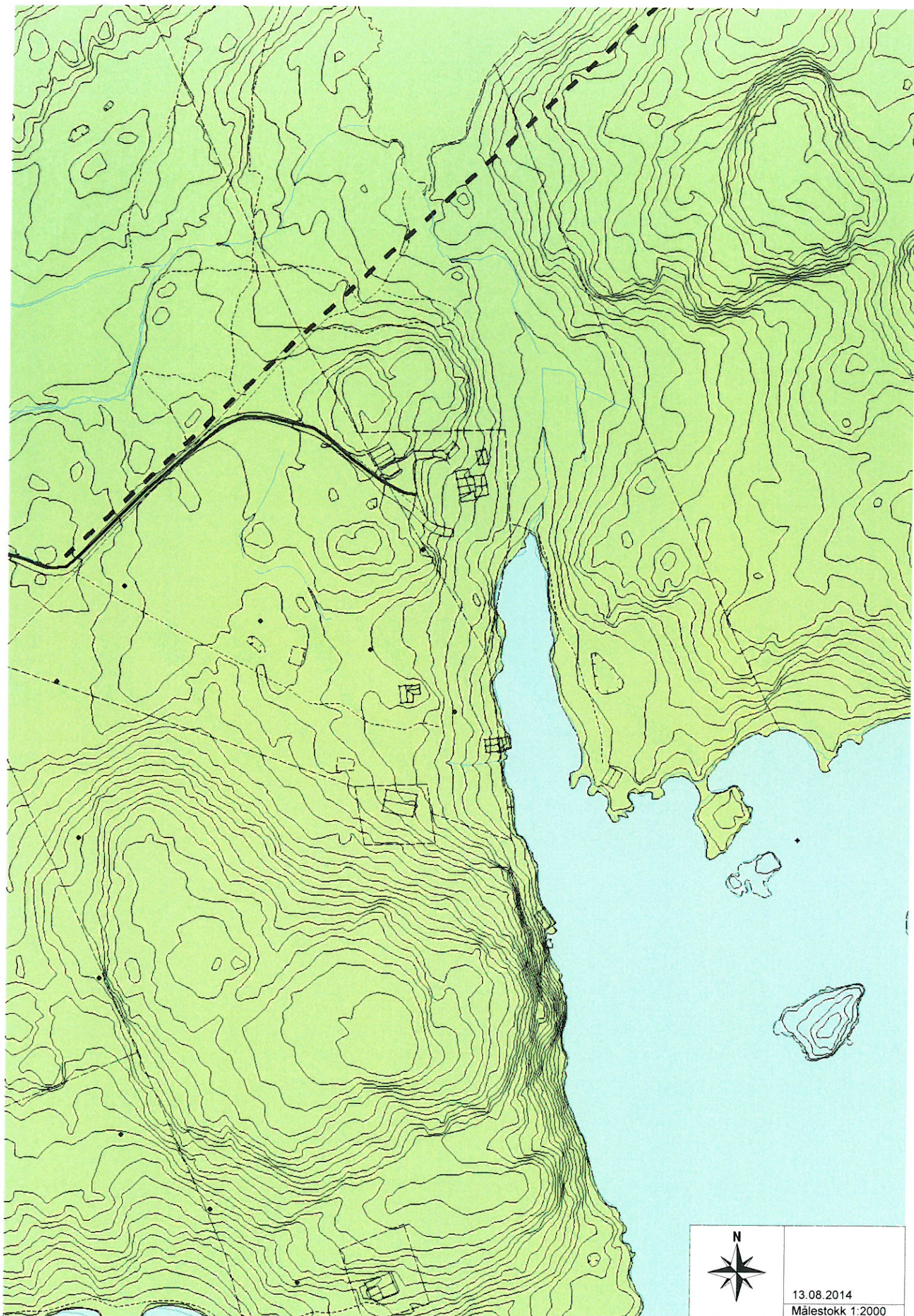






Vedlegg 7





13.08.2014
Målestokk 1:2000



Oddvar Daniel Englund

7273 Norddyrøy

<i>Deres ref.</i>	<i>Vår ref.</i>	<i>Arkivsaksnr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Sted, dato</i>
	ANSA/2635	14/366	GNR 56/12	Sistranda, 20.05.2014

VEDR GNR 56 BNR 12: pålegg om innsending av søknad samt forhåndsvarsel om ulovlighetsoppfølging.

Kommunen viser til tidligere brev av 31.03.2014 der Kommunen påpekte at det aktuelle tilbygget i tilknytning til «fiskebua» på Gnr. 56, Bnr. 12 er beliggende i et LNF område (Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift). Dette omfatter også stakittgjerdet satt rundt «fiskebua». Det er i områder avsatt til LNF ikke tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring (tradisjonell landbruksvirksomhet). I tillegg ligger området i 100-metersbelte langs sjøen. I plan- og bygningsloven § 1-8 presiseres det at «Ander tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.»

Det må derfor søkes dispensasjon om oppføring av nye bygg, selv om disse er under 15m2. Kommunen ber Dem sende inn begrunnet søknad om dispensasjon. Kommunen vedlegger veiledning om søknad om dispensasjon.

Det bemerkes at dette ikke er uttrykk for at en tillatelse/ettergodkjenning umiddelbart kan forventes. Det må skje vanlig saksbehandling, selv om tiltaket allerede er utført. Dette kan bety at tiltaket må fjernes helt dersom det ikke godkjennes.

Såfremt tilbakemelding på overnevnte forhold ikke foreligger innen ansatt frist vil Kommunen ulovlighetsoppfølge saken. Dersom ulovlige forhold ikke rettes innen fristen vil forholdet kunne følges opp med vedtak om tvangsmulkt.

Det vises til plan- og bygningslovens § 32-1 om Kommunens plikt til å forfølge ulovligheter.

Kommunen gjør oppmerksom på at det kan bli aktuelt å pålegge Dem et forhøyet gebyr ihht. Kommunens gebyrregulativ i forbindelse med søknaden, idet det er snakk om en bygning uten forutgående søknad og godkjenning. Kopi av Kommunens gebyrregulativ vedlegges.

Kommunen ber om ovenstående innen **den 11. juni 2014**. Såfremt søknad ikke er mottatt innen denne dato vil Kommunen ulovlighetsoppfølge saken.

Det bemerkes at dette er et forhåndsvarsel om ulovlighetsoppfølging jf. plan- og bygningslovens § 32-2.

Med hilsen
Frøya kommune

Anders Saksvik
Anders Saksvik
Byggesaksbehandler

Gjenpart: Kopibok
 Arkiv

ODDVAR ENGLUND
7273 NORDDYRØY



Kontrollnr:	Mottatt: 11/4-14
Artik: 56/12	Bnr: 1967/14
Saksbeht: ANSA	Jnr: 14/366-2
Konsesjon:	Devar

Frøya kommune
7260 SISTRANDA
Att. Anders Saksvik

04.04.2014

DERES BREV DATERT 31.03.14, REF ANSA/1701 VEDR. BEFARING PÅ GNR. 56, BNR, 12.

Brevet omhandler to forhold:

1. Sitat: «Det fremgår klart at bygningen og eiendommen benyttes i fritidssammenheng.»
2. Sitat: «Den aktuelle bygningen i form av et tilbygg er ikke omsøkt.»

Undertegnedes redegjørelse:

1. Eiendommen er en ideell halvpart av eiers barndomshjem. Eier bor i gangavstand til eiendommen, og eiendommen benyttes derfor kun til dagsopphold og i forbindelse med dagsturer. Dette er i tråd med opprinnelige planer.
2. Når det gjelder tilbygget, er dette oppført i forvissning om at søknad om oppføring ikke var påkrevd ettersom tilbygget er under 15 kvm.

Håper redegjørelsen er tilstrekkelig, men ta gjerne kontakt dersom noe er uklart.

Med hilsen

Oddvar Englund

FRØYA KOMMUNE

Teknisk

V7

Oddvar Daniel Englund

7273 Norddyrøy

<i>Deres ref.</i>	<i>Vår ref.</i>	<i>Arkivsaksnr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Sted, dato</i>
	ANSA/1701	14/366	GNR. 56/12	Sistranda, 31.03.2014

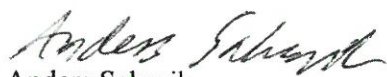
Vedrørende befarings på Gnr. 56, Bnr. 12:

Kommunen gjennomførte den 25.03.2014 en befarings på Gnr. 56, Bnr 12 for å se nærmere på "fiskebua " på eiendommen. Bygningen ble ved byggesøknad omsøkt som fiskebu og er per i dag registrert som naust/båthus/sjøbu. Ved Kommunens befarings framgår det derimot klart at bygningen og eiendommen benyttes i fritidssammenheng.

Det er også utført arbeider på den aktuelle bygningen i form av et tilbygg som ikke er omsøkt til Kommunen. Området bygningen ligger i er avsatt til LNF (Landbruks-, natur- og friluftsførmål samt reindrift) i kommuneplanen og det må derfor søkes dispensasjon ved oppføring av nye bygg, selv om disse er under 15m2.

Kommunen ber om en redegjørelse for overnevnte forhold innen 14.04.2014.

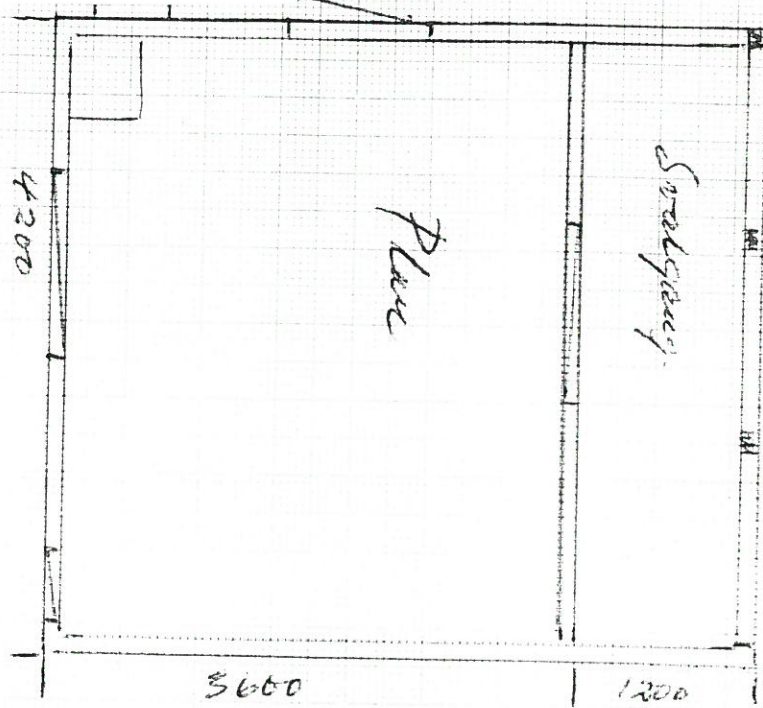
Med hilsen
Frøya kommune


Anders Saksvik
Byggesaksbehandler

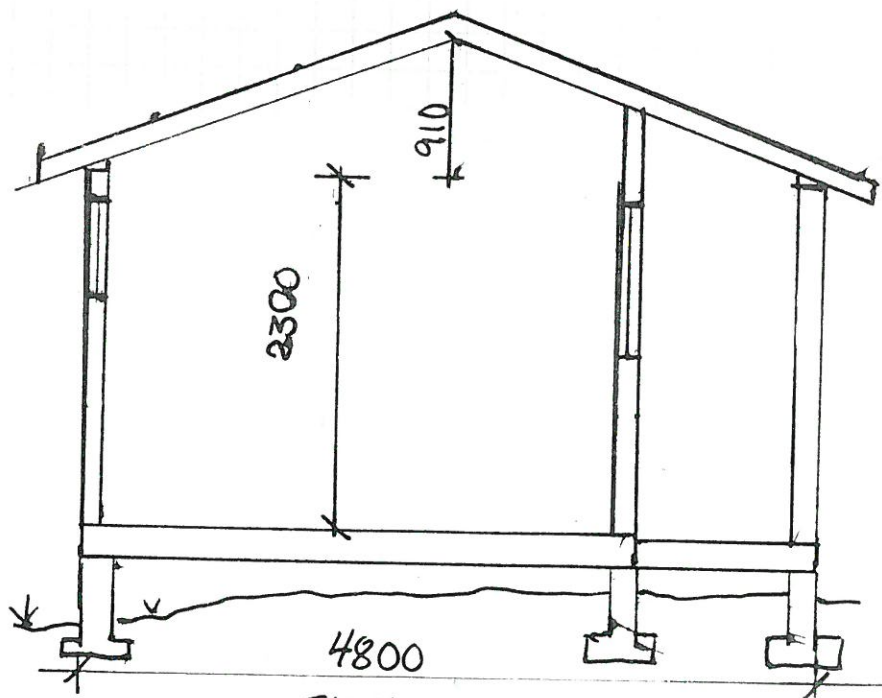
Gjenpart: Kopibok
 Arkiv

V8

EDDYA KOLMUN	Mottatt: 4/7-97
Aktiv: L40	Rnr: 006502
Sekebeh: AHM	Jnr:
Kassasjon:	Bevar:

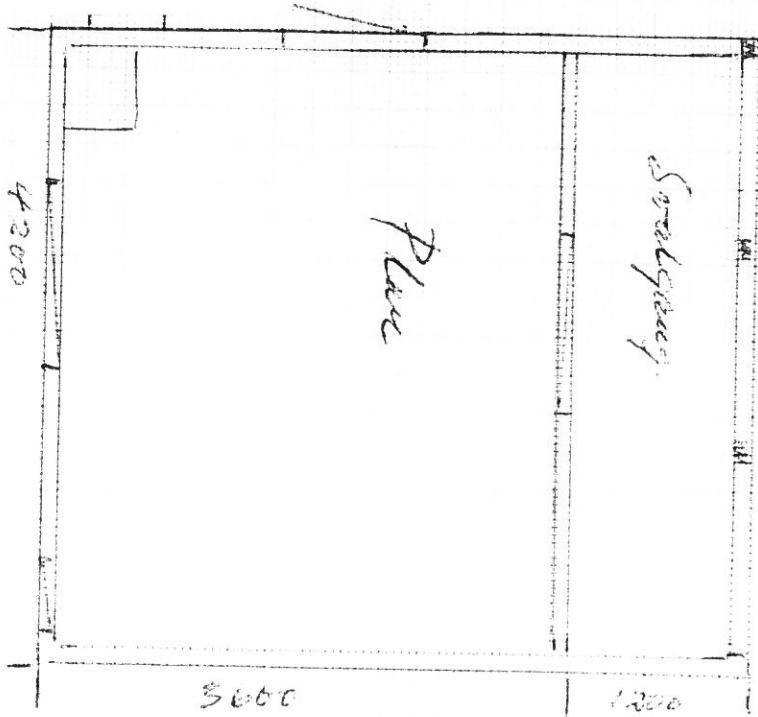


Fiskebå 56/12

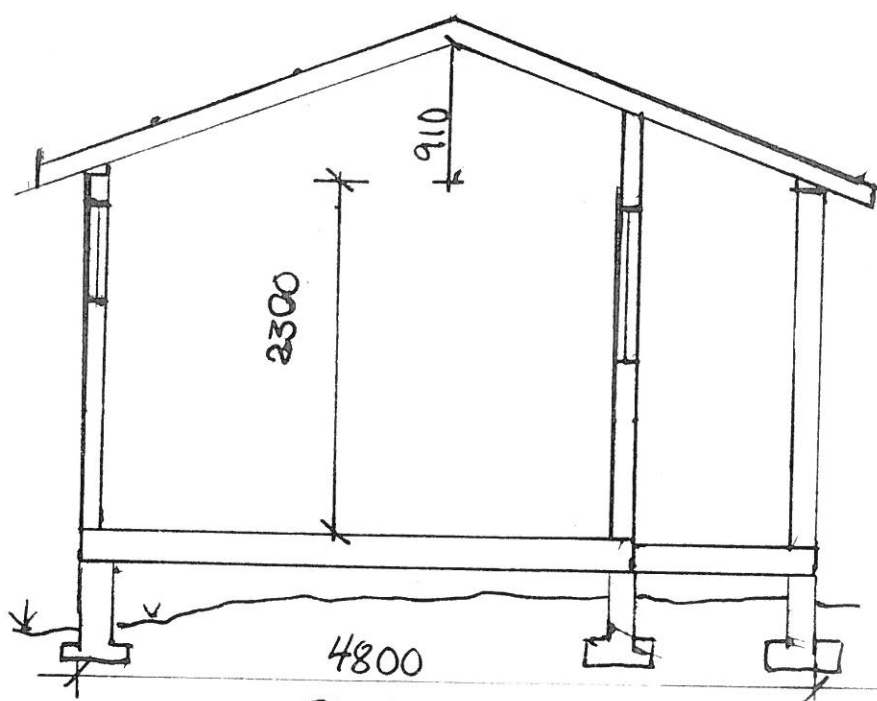


SNITT

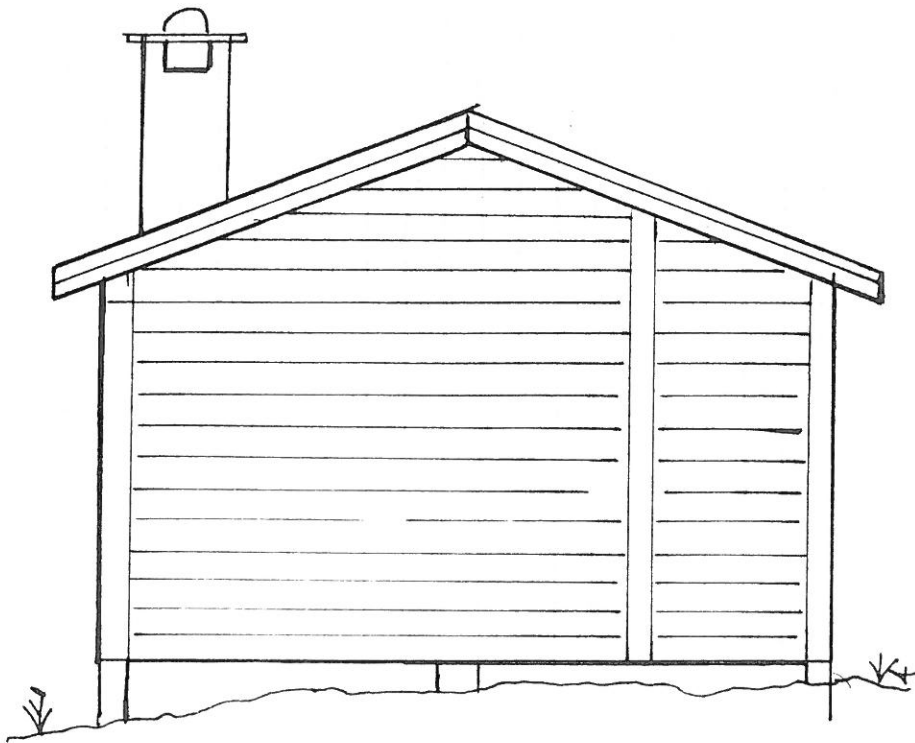
Oliver Torgersen



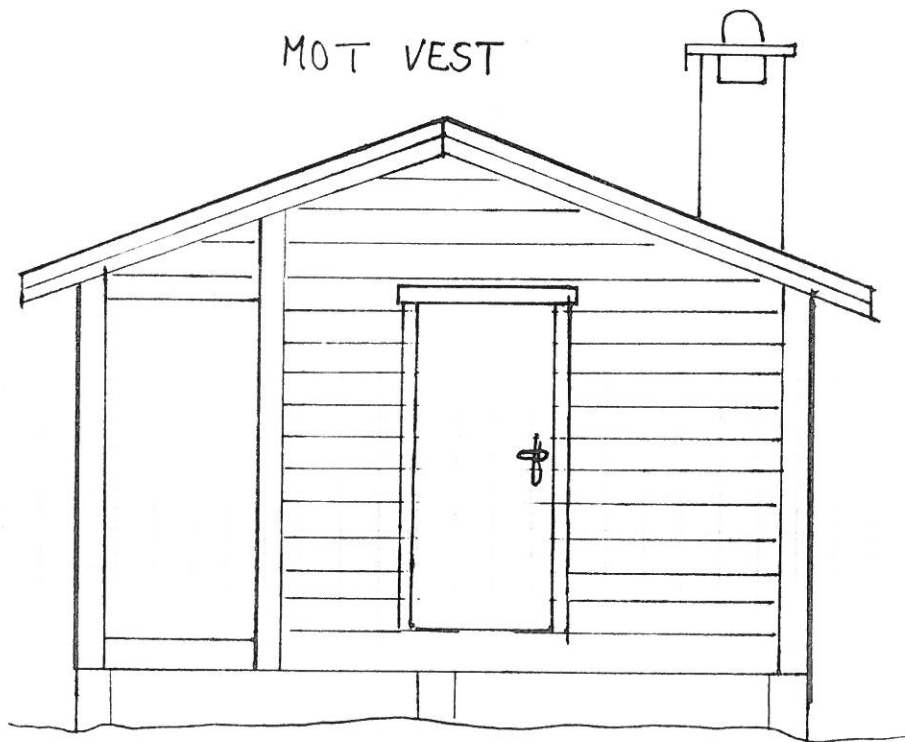
Finkbe 56/12



Older Tongue

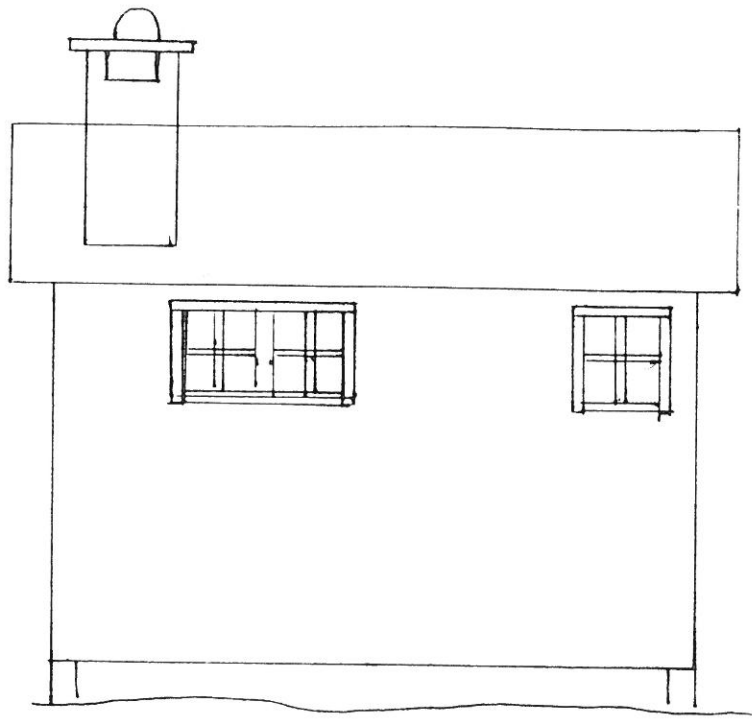


MOT VEST

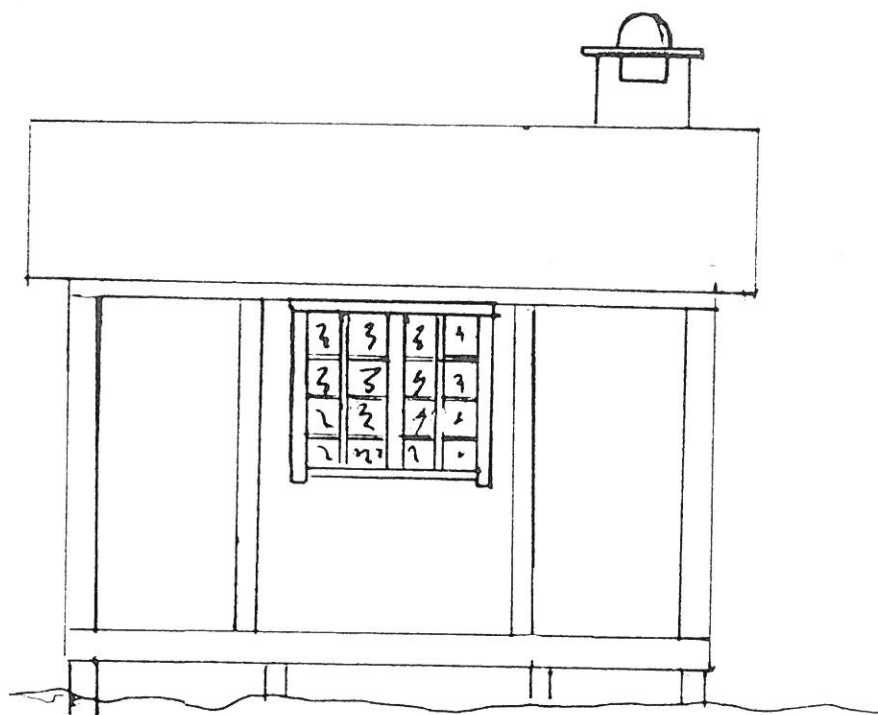


MOT ØST.

MÅL: 1:50
FISKEBU
ODDVAR ENGLUND.



MOT NORD



MOT SYD

MA
10 06

FRØYA KOMMUNE
Teknisk etat



Oddvar Englund
7273 NORDDYRØY

Sak nr.
86/97

Vår ref. Journr. Emnekode
AHM/00663497/02686 /L42/

Sted, dato
Sistranda, 09.07.97

**SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV FISKEBU
PÅ EIENDOMMEN GNR. 56, BNR. 12**

Vi viser til Deres ovennevnte søknad av 23.08.96 og til reviderte tegninger som ble innlevert 04.07.97.

I henhold til delegert myndighet lages slikt

Vedtak:

Søknaden godkjennes på betingelse av at plan- og bygningslov med forskrifter følges.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende er oppnevnt og godkjent av bygningssjefen.


Andreas Kvingedal
bygningssjef


Arvid Hammernes
avd.ing.

V10

Saknr: 97/0099

FRØYA KOMMUNE

Formannskapet		Møtebok
Møtedato: 15.04.97	Journr: 96/03865	Sak nr: 97/0099
Saksbehandler:FHK	Emnekode: /L42/	Gradering: A
Tidligere behandling		
96/0389	Vedtatt	Formannskapet 17.12.96 OVI
97/0030	Vedtatt	Formannskapet 11.02.97 OVI
97/0099		Formannskapet 15.04.97 FHK

Sak A 97/0099

SØKN. OM OPPEF. AV FISKEBU PÅ EIEND. GNR.56, BNR. 12 - Ny behandling.

Vedtak:

Det innvilges dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 17.2 for oppføring av fiskebu på gnr 56 bnr 12.

Dispensasjonen blir gitt med hjemmel i plan og bygningslovens § 7, under forutsetning av at det fremskaffes tegningsunderlag tilsvarende den modell som er vedlagt saken.

Enstemmig.

Formannskapets behandling i møte 15.04.97.

Flg. omforente forslag til vedtak ble fremmet:

Det innvilges dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 17.2 for oppføring av fiskebu på gnr 56 bnr 12.

Dispensasjonen blir gitt med hjemmel i plan og bygningslovens § 7, under forutsetning av;
at det fremskaffes tegningsunderlag tilsvarende den modell som er vedlagt saken.

Enstemmig.

Vedlegg:

FSK sak 389/96

Klage

Behandlende utvalg:

Formannskapet.

Saksopplysninger:

Saken taes opp til ny behandling etter vedtak i Formannskapet sak 91/97
Ny innstilling fremlegges i møte.

Vedtak i formannskapet 11.02.97:

Det faste planutvalg, formannskapet i Frøya kommune opprettholder sitt vedtak av 17.12.96, FSK sak 96/0389, hvor det blir gitt dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 17.2 for oppføring av fiskebu på gnr 56 bnr 12 under forutsetning av ;

- Huset gjøres smalere og lengre
- Huset bygges på grunnfundament uten lysåpning
- Inngangspartiet gjennkledes

Saken oversendes fylkesmannen i Sør-Trøndelag for slutføring.

Enstemmig.

Formannskapets behandling i møte 11.02.97.

Flg. omforente forslag til endring i innstillingen foreslås til vedtak:

- pkt. 2. "Huset bygges på grunnfundament uten lysåpning."
pkt. 4. Stryk.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Det faste planutvalg, formannskapet i Frøya kommune opprettholder sitt vedtak av 17.12.96, FSK sak 96/0389, hvor det blir gitt dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 17.2 for oppføring av fiskebu på gnr 56 bnr 12 under forutsetning av ;

- Huset gjøres smalere og lengre
- Huset bygges på hel grunnmur uten lysåpninger
- Inngangspartiet gjennkledes
- Huset oppføres med ytterkledning av tre som tømmermannspanel.

Saken oversendes fylkesmannen i Sør-Trøndelag for slutføring.

Vedlegg:

FSK sak 389/96
Klage

Behandlende utvalg:

Formannskapet

Saksopplysninger:

Det ble innvilget dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 17.2 for oppføring av omsøkte fiskebu under forutsetninger hjemmlet i plan og bygningslovens § 7.

Vurdering:

Forutsetningene for dispensasjonen var som følger;

- Huset gjøres smalere og lengre
- Huset bygges på hel grunnmur uten lysåpninger
- Inngangspartiet gjennkledes
- Huset oppføres med ytterkledning som tømmermannspanel.

Plan og bygningsloven § 7 gir retningslinjer for dispensasjoner, også fra de rikspolitiske retningslinjene som bygge- og deleforbudet i 100-meterssonen kommer inn under. For dispensasjoner gitt av det faste planutvalget etter § 17.2 heter det bl.a. at "Det kan settes vilkår for dispensasjonen".

Fasadeendringer og arronderingsmessige forhold kan benyttes som vilkår.

I sin klage henviser søkeren til tidligere oppførte fritidsboliger i området, og til et tidligere bolighus. Viktige momenter for en slik sammenligning med henvisning til likebehandling vil være bebyggelsens alder, og om denne kommer inn under det generelle bygge- og deleforbudet i 100-meterssonen fra sjøen.

Søkeren ønsker i klagen å gjøre følgende bygningsmessige endringer;

- Skrått takutsnitt endres/fjernes
- Bygningen oppføres med vinduer med oppdelte lysåpninger (småruter)
- Bygningen oppføres med liggende kantet kledning

Disse endringene vil i liten grad endre bygningens hovedkarakter som frittliggende bygning på pæler med flat takvinkel hvor bredden er større enn lengden.

I forhold til bruksegenskaper og bygningsmessige relevante forhold vil en i liten grad endre byggetid og byggekostnader ved å følge opp formannskapets opprinnelige vedtak.

Det faste planutvalg anbefales å opprettholde sitt tidligere vedtak. Saken vil da bli oversendt fylkesmannen i Sør-Trøndelag for ferdigbehandling.

Vedtak i formannskapet 17.12.96:

Det innvilges dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 17.2 for oppføring av fiskebu på gnr 56 bnr 12.

Dispensasjonen blir gitt med hjemmel i plan og bygningslovens § 7, under forutsetning av;

- Huset gjøres smalere og lengre
- Huset bygges på hel grunnmur uten lysåpninger
- Inngangspartiet gjennkledes
- Huset oppføres med ytterkledning av tre som tømmermannspanel.

Enstemmig.

Forslag til vedtak:

Det innvilges dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 17.2 for oppføring av fiskebu på gnr 56 bnr 12.

Dispensasjonen blir gitt med hjemmel i plan og bygningslovens § 7, under forutsetning av;

- Huset gjøres smalere og lengre
- Huset bygges på hel grunnmur uten lysåpninger
- Inngangspartiet gjennkledes
- Huset oppføres med ytterkledning av tre som tømmermannspanel.

Vedlegg:

Søknad med fasadeskisser, kartvedlegg og følgebrev

Behandlende utvalg:

Formannskapet

Saksopplysninger:

Saken skal behandles som dispensasjon fra plan og bygningslovens § 17.2.

Vurdering:

Det søkes oppført 20 m² fiskebu på gnr 56 bnr 12. Byggherren har ikke bolig på eiendommen og bygningen må karakteriseres som et fritidsbygg. Huset er tilnærmet kvadratisk (4 * 5) med overbygd inngangsparti hvor husets sidevegger avsluttes på skrå. Det er ikke angitt hvilken type ytterkledning huset skal bygges med. Takvinkelen er rundt 30 grader, og taket skal ha stålplater.

Huset omsøkes i et spredtbebyggd område med fritidsboliger av eldre og yngre type.

For å oppnå et politisk ønske om at fritidsbebyggelsen oppføres under rammen av stedegen byggeskikk, kan med fordel husets helhetsinntrykk endres.

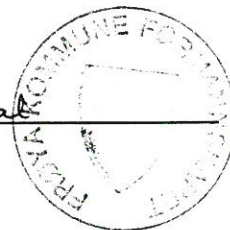
Huset bør gjøres noe smalere og lengre (eldhuset - torvsvale), og inngangspartiet gjennklees med f.eks låvepanel, og den andre ytterkledningen oppføres som tømmermannskledning. Det benyttes vinduer med oppdelte lysåpninger (småruiter) og huset anbringes på heldekkende fundament.

Den omsøkte bygningen vil ikke komme i konflikt med viktige natur eller friluftslivsinteresser og vil ikke redusere allmennhetens rett til fri ferdsel.

Rett utskrift bevitnes:

Dato: 17.04.97


politisk sekretær



Utskrift til: Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Sør-Trøndelag fylkeskommune, v/fylkesfriluftsnemnda
Oddvar Englund, 7273 Norddyrøy
Teknisk etat, her

ODDVAR ENGLUND
7273 NORDDYRØY
TLF.: 72 44 71 55

V11

Frøya kommune
Teknisk Etat
7260 SISTRANDA

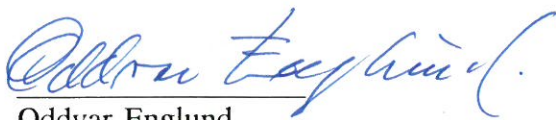
13.06.96

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE, SAMT DISPENSASJON FRA PLAN- OG BYGNINGSLOVEN PRGF. 17, 2.

Undertegnede planlegger bygging av fiskebu på Setra på Kvaløya. Plasseringen av fiskebua er inntegnet (merket X) på vedlagte situasjonskart. I tillegg vedlegges plan- og fasadetegninger.

På bakgrunn av ovennevnte vedlegg søker undertegnede om tillatelse til oppføring av ovennevnte bygg. Samtidig søkes det om dispensasjon fra Plan- og bygningsloven prgf. 17, 2, forbud mot bygging under 100 m fra sjøen.

Med hilsen


Oddvar Englund

Vedlegg.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen
Arkivsaksnr.: 15/581

Arkiv:

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

1.GANGS BEHANDLING AV REGULERINGSPLAN FOR DJUPMYRA 2

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Hovedutvalget for forvaltning vedtar å legge reguleringsplan for Djupmyra 2 med beskrivelse, plankart og bestemmelser datert 25.08.2015 ut på høring og offentlig ettersyn i medhold av pbl § 12-11

Vedlegg:

Planbeskrivelse, kart og bestemmelser datert 25.08.2015
Referat oppstartsmøte Djupmyra 2 datert 19.01.2015
Landbruksfaglig uttalelse av Trygve Fjærli udatert
Forhåndsvurdering Sør- Trøndelag Fylkeskommune datert 20.04.2015
Forhåndsvurdering Fylkesmannen datert 22.04.2015
Forhåndsvurdering Statens Vegvesen 13.04.2015

Saksopplysninger:

Kystplan AS har på vegne av Frøy Eiendom utarbeidet et forslag til reguleringsplan for deler av eiendom 10/307 på Hamarvik. Formålet med planen er direkte knyttet til et ønske om utvidelse til flere boenheter på nedre side av adkomstvei til Djupmyra byggefelt. Ny regulering gjøres for å skape to nye tomter som en utvidelse av det eksisterende boligfeltet, og fortetning av området. Det er snakk om til sammen 9 boenheter fordelt på 2 tomter.

Området er i dag regulert til landbruks-, natur- og friluftsførmål og ca. halvparten av arealet brukes til grasproduksjon. Planstiller legger opp til at dyrkajorda kan flyttes til bedre egnet areal. Det er avholdt et oppstartsmøte mellom partene og kommunen der administrasjonen var positiv til utarbeidelse av et planforslag for Djupmyra 2, som en utvidelse av eksisterende plan.

For videre beskrivelse av planforslaget vises det til planbeskrivelsen.

Vurdering:

Dette arealet ligger i tilknytning til et nylig etablert og utbygd område som er regulert til flerboligbygg.

Området inngår i kommuneplanens arealdel og er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål. Det forgår grasproduksjon på deler av dette området. Formålet med denne planen er å skape to nye tomter som en utvidelse av det eksisterende feltet. Det er snakk om totalt 9 boenheter i den nye planen. Man ønsker å gjøre mindre justeringer på veien, slik at den blir helt riktig i forhold til utført arbeid. Videre at det blir foretatt en endring av byggegrense mot vei, slik at den blir på min 15 meter fra senterlinje-hovedvei. Skjerming mot støy og støv for særligst liggende boenhet er tatt med. Områder for lek- og rekreasjon legges inn med rekkefølgekrav om at disse opparbeides.

Gårdbrukeren som forvalter den delen som vil bli berørt, har ingen innvendinger i forhold til å gi avkall på området. Han har et område i nærheten han ønsker å tilføre jord. Det foreslås derfor at matjorda fra området blir flyttet til et bedre egnet sted, slik at han kan utnytte det resterende området på en mere produksjonseffektiv måte. Produksjonen av gress vil på denne måten kunne bli opprettholdt, samt at det totale produktivt m² landbruksareal vil bli opprettholdt. En mulig flytting av landbruksjord må utføres av fagkyndige og det kan ikke garanteres at dyrkajorda opprettholder samme kvalitet. Det foreslås at det legges inn rekkefølgebestemmelse hvor matjord blir flyttet.

Innspill til planarbeidet er beskrevet og vurdert i planbeskrivelsen.

Alternativ plassering av tomtene er vurdert og har kommet fram til at det kun er i retning nord/vest som er aktuell. Høy spenningsledningen som går i området setter begrensninger for utbyggingen, og området fremstår som lite attraktiv til boliger.

Bemerkninger gjort av sektormyndigheter ved forrige høringsrunde er blitt tatt opp og innarbeidet i ny planbeskrivelse.

På Frøya er det generelt stort behov for flerboligbygg med leiligheter i forskjellig størrelser. Man ser en tendens i markedet til at det er flere og flere som ønsker denne boformen.

Sektormyndigheter anbefaler **ikke** en utbygging av området på grunn av jordvern og fordi tiltaket ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel. De ønsker helst at saken tas opp i forbindelse med rullering av arealplanen. Administrasjonen er av den mening at området allikevel tas med inn i den nye reguleringsplanen fordi det fortsatt vil ta ca. to år før en eventuell arealplan blir rullert. Presset i området etter slike boliger er stort og kan ikke vente i to år.

Fordeler som kan ses i sammenheng med denne reguleringen er:

- Fortetting av eksisterende område. Infrastruktur er allerede etablert, ingen nye inngrep må iverksettes
- Imøtegå et økende behov for leiligheter i Frøya Kommune
- Dyrkajorda blir delvis ivaretatt ved flytting

På bakgrunn av overstående tilrår administrasjonen at reguleringsplan for Djupmyra 2 med bestemmelser, beskrivelse og plankartdatert 25.08.2015 legges ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker. Vedtaket fattes i medhold av PBL § 12-10 og 12-11



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler
Elisabeth Varsi Stubbrud
Kommunal- og samordningsstaben

Innvalgstelefon
73 19 91 55

Vår dato
22.04.2015
Deres dato
26.03.2015

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2015/2610-421.4
Deres ref.

Kystplan AS
Tekhust
7240 HITRA

Uttalelse til oppstartsvarsel - endringer på deler av reguleringsplanen for Djupmyra - Frøya 10/307

Fylkesmannen har mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av planen:

Overordnede føringer

Det reguleres for blant annet bolig i et område i kommuneplanens arealdel er vist til LNFR-formål, og det opplyses at halvparten av arealet brukes til grasproduksjon. Det er uheldig at kommunen åpner opp for utbygging som ikke er i tråd med overordna plan. Ideelt sett burde området blitt vurdert og klarert ved en kommuneplanrullering der et helhetsbilde av fremtidig arealdisponering inngår.

Landbruk og bygdeutvikling

Planforslaget vil innebære utbygging i et jordbruksområde. Fylkesmannen viser til skjerpede føringer for jordvernet. I tillegg til den direkte omdisponeringen, vil forslaget kunne medføre arronderingsmessige ulemper for driften av omkringliggende areal. Det vil også på sikt kunne legge press på dette arealet. På denne bakgrunn vil Fylkesmannen sterkt fraråde en utbygging som foreslått. Nye utbyggingsområder bør som hovedregel avklares på kommuneplannivå. Fylkesmannen minner om at det skal utredes alternativer til utbyggingsområder på dyrka mark, jf. forarbeidene til planloven. Vi ber om at dette blir gjort.

Miljøvern

Utnyttelse

Siden planområdet grenser til landbruksarealer og til et viktig friluftsområde (Stutvassdalen – Sistranda – Gurvikdalen) vil en utbygging av området kunne legge press på disse arealene. Det er derfor viktig at det fokuseres på høy utnyttelse. Dette vil bidra til at natur og landbruksareal kan holdes fri for bebyggelse.

Det må innarbeides minimumskrav til tettheten i bestemmelsene, eller at antall boenheter fremgår av plankartet. Dette for å sikre at den faktiske utnyttelsen blir så god som mulig.

Støy

Miljøverndepartementet har laget «Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen» T-1442/2012. Formålet med retningslinjen er å legge til

rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer. Retningslinjen skal legges til grunn ved utarbeiding av arealplaner. Det er viktig å kartlegge støysituasjonen tidlig i planprosessen for å kunne utforme planområdet på en mest mulig hensiktsmessig måte slik at nye boliger og uteområder får en tilfredsstillende støysituasjon.

Når planen sendes på høring, må det foreligge dokumentasjon som viser at det kan oppnås tilfredsstillende støyforhold for støyfølsom bebyggelse, både innendørs og utendørs. Det må redegjøres for hvilke støyreducerende tiltak som er nødvendige å gjennomføre for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2012. Herunder er det viktig å sikre at alle nye boenheter får tilgang til stille side og at halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom vender mot denne siden. Uterom må plasseres på stille side.

Nødvendige tiltak må konkret sikres gjennom plankart og bestemmelser. Bestemmelsene må utformes slik at det klart fremgår hvilke tiltak som er nødvendige for å sikre tilfredsstillende støyforhold.

Støv

Fylkesmannen minner også om «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen» T-1520/2012. Vegtrafikk er en av de viktigste kildene til luftforurensning. I planbeskrivelsen må det gjøres rede for eventuell støvproblematikk og eventuelle avbøtende tiltak for å sikre god luftkvalitet.

Samfunnssikkerhet

Lovgivning har de siste årene skjerpet og formalisert kravene til kommunene sitt arbeid med risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) og beredskapsplaner. Plan- og bygningslov (PBL) setter krav om at ROS-analyser skal ligge til grunn for alle kommune- og reguleringsplaner.

Vi forutsetter at det gjøres en ROS-analyse i tråd med PBL § 4-3, og viser til DSB sin veileder "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging". Fylkesmannen vil påpeke at en ren sjekklister uten videre beskrivelser og analyse ikke er å anse som en ROS-analyse. Det skal i tillegg til å vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, også vurderes hvordan fremtidige klimaendringer eventuelt vil påvirke tiltaket. Se mer informasjon på www.klimatilpasning.no.

ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Fylkesmannen vil påpeke at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til PBL § 4-3.

Barn og unge

Fylkesmannen minner om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna, og at tilrettelegging tas inn i rekkefølgebestemmelsene.

Sosial og helse

Veien skal justeres og det er viktig at hensynet til trafikksikkerhet, herunder siktlinjer og veibredde prioriteres. Det beskrives at byggegrensen mot hovedveien skal endres til 15 meter og det skal utredes om det er behov for støyreduserende tiltak.

Det bør, når planen kommer til høring, som del av vurderingen/utredningen også følge med kart som viser hensynsoner for støy og hvordan boligene er tenkt plassert, jfr. merknader under Miljøvern. Vi viser til «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» T-1420/2012, som også gjelder for anleggsfasen. Der hvor avbøtende tiltak er nødvendig for å innfri støykravene må juridisk hjemmel for tiltakene sikres ved at de tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Videre skal det som beskrevet i «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520/2012, gjøres en vurdering av luftkvalitet og støvproblematikk, jfr. merknader under Miljøvern.

Øvrige folkehelserelevante tema som vil bli vurdert når reguleringsplanen kommer til offentlig høring er: tilgangen til områder for lek, rekreasjon og fysisk aktivitet både i nærområdet og i form av tilgang til større sammenhengende arealer, elektromagnetiske felt fra høyspentlinjer og tilrettelegging for sosiale møteplasser.

Universell utforming

Fylkesmannen og Sør-Trøndelag fylkeskommune har begge et ansvar for å ivareta universell utforming i planleggingen. Vi har nå inngått avtale med fylkeskommunen om at de ivaretar universell utforming i uttalelser til plansaker.

--

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er veiledende uttalelse og at det er kommunen som er planmyndighet. Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring. Vi tar forbehold om at det ved offentlig ettersyn kan foreligge nye momenter som endrer forutsetningene for vår vurdering av planforslaget.

Med hilsen

Alf-Petter Tenfjord (e.f.)
direktør

Elisabeth Varsi Stubbrud
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kontaktpersoner: Barn og unge: Jostein Krutvik tlf. 73 19 91 48
Samfunnssikkerhet: Dag Otto Skar, tlf. 73 19 91 68
Landbruk: Laila Marie Sorte, tlf. 73 19 92 87
Miljøvern: Harald Høydal, tlf. 73 19 92 14
Sosial og helse: Frode Engtrø, tlf. 73 19 93 18
Universell utforming: Sør-Trøndelag fylkeskommune
v. Vegard Hagerup, tlf. 73 86 64 46

Kopi:

Sør-Trøndelag fylkeskommune	PB 2350 Sluppen	7004	TRONDHEIM
Frøya kommune	Postboks 152	7261	Sistranda

Sistranda, 19.01.2015

MØTEREFERAT

Til stede: Helge Gåsø, Morten Gåsø, Cecilie Bogø, May Andreassen, Andreas Kvingedal, Sigrid Hanssen og Jogeir Mikalsen

Gjelder: Planforslag Djupmyra 2

Arkivnr:

Dato: 15.01.2015

Møtested: Teknisk avdeling, Frøya kommune

Referent: Jogeir Mikalsen

Referat fra oppstartsmøte Djupmyra 2

Det ble enighet om å lage en ny reguleringsplan for det sørligste området som ligger sørvest for veien i reguleringsplanen for djupmyra. Området er i dag avsatt til landbruk, hvor deler også brukes til grasproduksjon. Ny regulering gjøres for å skape to nye tomter som en utvidelse til det eksisterende boligfeltet. Det er snakk om til sammen 9 boenheter i ny plan fordelt på 2 tomter.

Nytt planforslaget er ikke i tråd med eksisterende plan så det kreves nå en detaljregulering før etableringa av nye tomter og utbygging.

Planforslaget utarbeides av Kystplan AS på vegne av Frøy eiendom AS. Plankart skal leveres i gjeldende sosiformat. Planen skal leveres med beskrivelse og bestemmelser.

Plangrensen skal følge eiendomsgrenser der det er naturlig. Det må søkes dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei.

Det ble enighet om at det gjennomføres et møte med sektormyndigheter før oppstart av planarbeidet. Jogeir Mikalsen tar kontakt med fylkesmann for å organisere møtet.

Oppsummering

Administrasjonen i Frøya kommune stiller seg positiv til at det utarbeides et planforslag for Djupmyra 2, som en utvidelse av eksisterende plan.


Jogeir Mikalsen
Referent



Kystplan
Veksthuset
7240 HITRA

Vår referanse
201506678-3

Deres referanse

Dato
20.04.2015

Vedr. endring/ny reguleringsplan for deler av Djupmyra (Djupmyra 2) 10/307 - Frøya kommune

Deres oversendelse av 26.03.2015.

Tiltaket er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, arealet sør for eksisterende avkjørsel er avsatt til LNF formål og brukes til gressproduksjon.

Planforslaget synes ikke å komme i vesentlig konflikt med allmenne friluftsinnteresser.



Så vidt vi kan se fra kulturminneregisteret, er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Selv om dette registeret er noe mangelfullt, vurderer vi det til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.

Når det gjelder forholdet til fv 716 viser vi til Statens vegvesen sin uttalelse datert 13.04.2015 hvor det bl.a vises til at deler av området er støybelastet (gul støysone opp til 50 meter fra senterlinje).

Saksbehandler: Tore Forbord, tore.forbord@stfk.no,

Postadresse:
Postboks 2350
sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Fylkeshuset
Erling Skakkesgt.14
7004 TRONDHEIM

Telefon: +47 73 86 60 00
Bankkonto: 8601.27.27277
Org.nr.: 938 634 556

E-postadresse:
Postmottak@stfk.no
Internett:
www.stfk.no

Vi minner om § 1-1 i plan- og bygningsloven som sier at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår.

Så langt har ikke Sør-Trøndelag fylkeskommune andre kommentarer til planarbeidet.

Med hilsen


Stig Roald Amundsen
fagsjef


Tore Forbord

Gjenpart: Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, her.
Statens vegvesen, Region midt, Fylkeshuset, 6404 Molde

25.08.2015

Beskrivelse Reguleringsplan DJUPMYRA del2 GNR 10 BNR 307

Planid: 1620201502

May I Andreassen



Innholdsfortegnelse

BAKGRUNN OG FORMÅL	2
Hensikt med plan	2
Dagens status.....	2
Forholdet til kommuneplanens arealdel	2
Kartgrunnlag.....	2
HOVEDINNHold	3
Formålsområder	3
Boligbebyggelse (flerboligbygg)	3
Kjørevei	3
Uteoppholdsareal	3
Landbruksareal	3
Tursti/turdrag.....	3
Vann/avløp.....	3
VIRKNING	4
Landbruksinteresser-utredning	4
Støy og støv.....	7
Område for leke/rekreasjon og fysisk aktivitet	8
Naturmangfoldsloven	9
Universell utforming	9
Ros – analyse	9
PLANPROSESSEN	10
Oppstart	10
Kunngjøring og medvirkning.....	10
Sektormyndighetene	10
Vedlegg.....	11

BAKGRUNN OG FORMÅL

Kystplan AS har som plankonsulent fått i oppdrag å gjøre endringene i reguleringsplan for Djupmyra 2 . Tiltakshaver og grunneier er Frøy Eiendom AS.

Hensikt med plan

Djupmyra ble egengodkjent 17.11.2011. Området er under utbygging.

Det er stadig etterspørsel etter flere leiligheter, og dette gjør at Frøy eiendom nå ønsker å foreta en utvidelse av det eksisterende området. Dette innenfor dagens reguleringsplan. Videre er det gjort noen mindre justeringer i forhold til hovedveien inne i området.

Dagens status

Området gjelder deler av eiendommen gnr 10 bnr 307.

Deler av området som er planlagt brukes i dag til landbruksformål.

Skråningen ned mot veien består av «gammelt gress» og området bærer preg av at det er lenge siden det har vært drift på området. Området blir mere omtalt under tema landbruk.

Forholdet til kommuneplanens arealdel

Området ligger innenfor eksisterende reguleringsplan for Djupmyra.

Man har ikke behov for å justere/endre på hele planen. Derfor omfatter den nye planen kun deler av eksisterende plan for Djupmyra.

Kartgrunnlag

Kartgrunnlaget er FKB-data kjøpt av Norconsult.

Grunnlaget er endret.

For å få et så oppdatert grunnkart som mulig er de nye byggene lagt inn etter utsettingsdata på den enkelte byggesak.

HOVEDINNHold

Formålsområder

Boligbebyggelse (flerboligbygg)

Området ligger på et relativt flatt område i forbindelse med eksisterende vei. Man ønsker å videreføre samme type boliger som ellers i området, med samme høye utnyttelsesgrad og uttrykk. Det vil være lav boligbebyggelse med begrensninger på mønehøyden.

Tomta A1 ligger i en lett skråning og er godt egnet til hus med sokkel. Videre er denne tomten nære vei, slik at det er behov for støyvurderinger. Disse er foretatt, og det er beregnet at det må settes opp en støyskjerming.

Tomt A2

Dette området er forholdsvis flatt og det er behov for at det skal planeres. Det er lagt inn høydebegrensninger for å ivareta utsikt til bakenforliggende.

B2

Dette området er lagt inn, slik at det er muligheter til et tilleggsareal til tomt gnr 10 bnr 309.

Kjørevei

Dette er eksisterende vei i området. Det var behov for å justere den i forhold til utbygging som er foretatt.

Uteoppholdsareal

Dette området ligger mot veien og mellom tomten A2 og B2. Området kan benyttes som sosial møteplass, hvis det blir opparbeidet.

Landbruksareal

Dette er arealet som bli igjen fra tidligere plan. Dette er utdypet i et eget tema for landbruk.

Tursti/turdrag

Det er lagt inn tursti som fra boligfeltet som skal sikre adkomsten til utmarka. Stien er lagt inn med min bredde 2,0 m.

Vann/avløp

Vann og avløp er allerede etablert i området. Godkjent vann-/ avløpsplan i området skal benyttes.

Vann tas fra privat vannverk-Hamarvik Vannverk AL. Avløp kobles til det kommunale anlegget der det er godkjent slamavskiller.

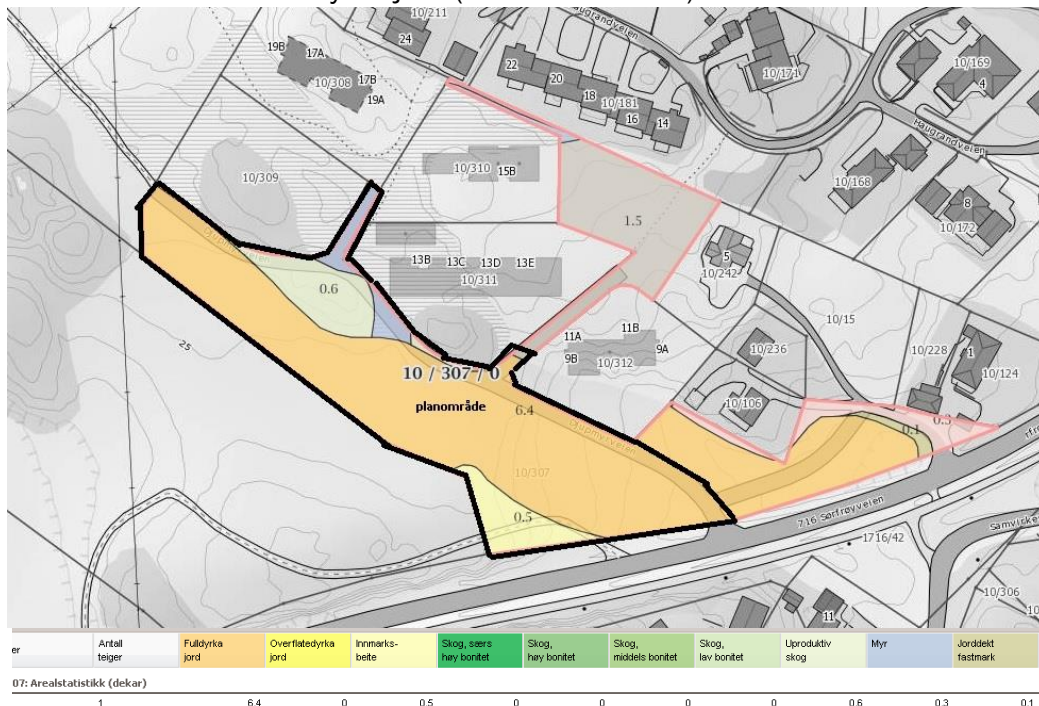
Overvann føres til eksisterende grøft/overvannskum.

VIRKNING

Landbruksinteresser-utredning

Området som ønskes bebyggt med flerboliger er i dag avsatt til landbruk i reguleringsplanen for Djupmyra.

Området er klassifisert til fulldyrka jord (se kart nedenfor)



Figur 1 viser utdrag fra AR5

Dagens bruk:

Arealet lengst ned mot veien bærer preg av at det er lenge siden at jorda er blitt forvaltet. Det øvrige arealet brukes i dag til grasproduksjon.



Figur 2 viser området for reguleringsplan Djupmyra2



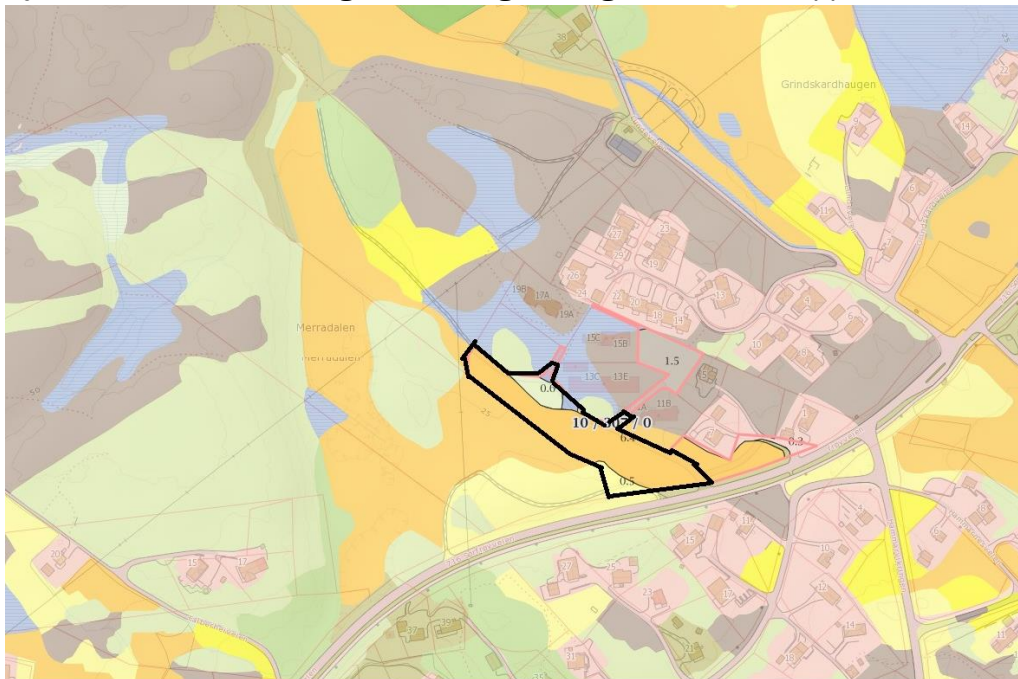
Figur 3 viser utbyggingsområdet og areal som ønskes omdisponert

Jorda blir holdt i hevd av en gårdbruker som forvalter flere teiger i området. Han forvalter arealet på den øvre delen av området (2100 m²) til grasproduksjon. Arealet nærmest hovedveien blir ikke forvaltet (Se bilde)

Gårdbrukeren har ingen innvendinger i forhold til å gi avkall på området (se erklæring). Dette vil ikke påvirke drifta av gården. Han har et område i nærheten som han ønsker å tilføre jord. Det foreslås derfor at matjorda fra området blir flyttet til et bedre egnet sted, slik at han kan utnytte det resterende området på en mere produksjonseffektiv måte. Dette vil gjøre ham i stand til å produsere like mye gress, samt at effektiviteten blir større. På den måten vil man også opprettholde antall produktiv m² landbruksareal på området som før.

Landbruksareal i området.

Når man bruker AR5 og ser på området i en helhet, ser man det er mange teiger av fulldyrkajord i området. Det er usikkert om hvordan disse arealene forvaltes, da man vet at situasjonen kan ha endret seg siden kartgrunnlaget til AR5 ble oppdatert.



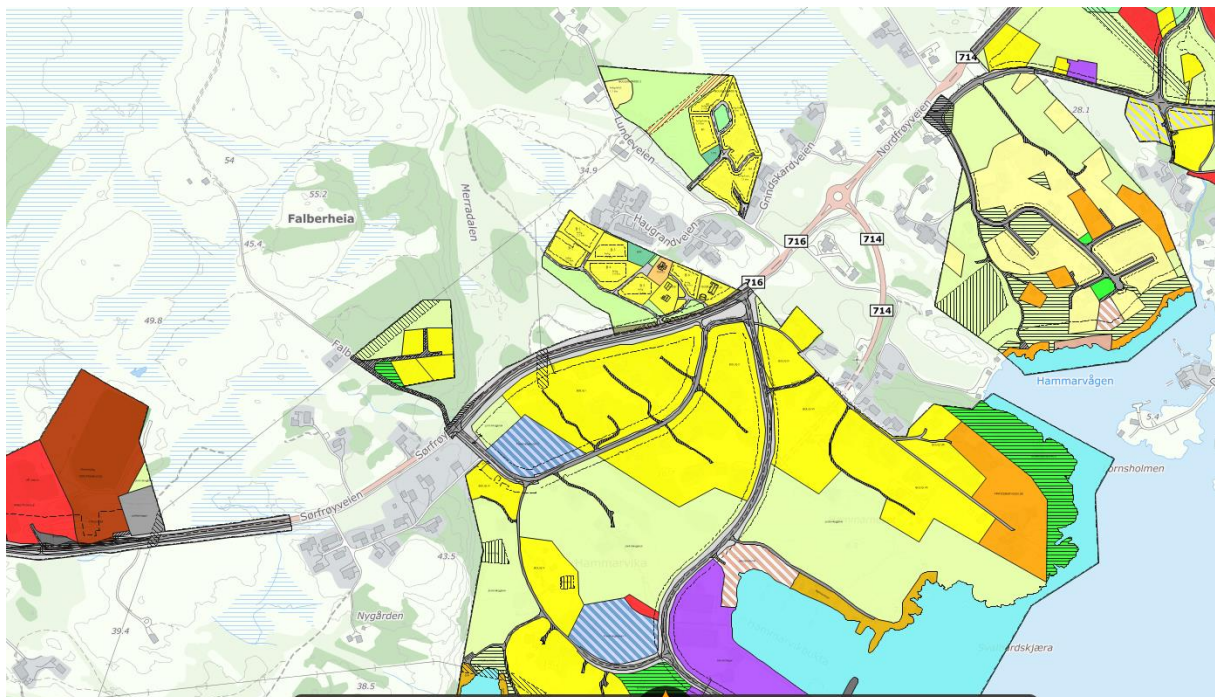
Figur 4 oversiktskart AR5

Alternativ plassering av tomtene

Man har sett på alternativ plassering av tomtene og har kommet frem til at det kun er i retningen nord/vest det kan være aktuelt.

Derimot er dette et område som er lite attraktivt til boliger, lite utsikt, og høyspenningsledningen som går over området setter begrensninger på utbyggingen.

Videre må man opparbeide ny infrastruktur, noe som virker urimelig når det allerede er etablert.



Figur 5 oversikt over reguleringsplaner i et større område

Behovet for boliger i området

På Frøya er det generelt stort behov for flerboligbygg med leiligheter i forskjellig størrelser. Man ser en tendens i markedet til at det er flere og flere som ønsker denne boformen.

Det er flere reguleringsplaner for boliger i nærheten av Djupmyra, men det er lite som er tilrettelagt til leilighetsbygg der infrastrukturen er på plass.

Konklusjon

- Området ned mot veien (ca 1 da) brukes ikke i dag til drifta av gården
- Området som brukes i landbruksproduksjon (ca 2,1 da) er et relativt lite areal.
- Erstatte arealet som blir omdisponert med et nytt areal.
Fjerne matjorda og legger dette på det nye området anvist av gårdbruker, i den hensikt å få en mere produksjonseffektiv drift av jorda.
- Det er mangel på leilighetsbygg i området og Frøya for øvrig
- Fortetting av eksisterende område. Infrastruktur er allerede etablert, ingen nye inngrep i forhold til dette.

Forslag til løsning

Foreslår at det legges inn en rekkefølgebestemmelse i reguleringsbestemmelsene som sikrer at egnet jord blir fjernet fra planområdet og flyttet for videre bruk i landbruket et annet sted.

Støy og støv

Boligområdet A1 er belastet med trafikkstøy og ligger delvis innenfor gul sone. Det er utarbeidet en støyrapport fra Brekke og Strand som anbefaler tiltak i forhold til støy og støv. Se vedlagte rapport.

Konklusjonen sitat:

«Støyberegningene viste at bygningen er innenfor gul sone og at skjermingstiltak må gjennomføres. Det har blitt foreslått et skjermingstiltak som tilfredsstiller grenseverdiene gitt i T-1442.

Vurdering av svevestøv over området konkluderte med at støv fra veitrafikk og vedfyring er ubetydelig. Dette grunnet lite veitrafikk og sjeldent stillestående luft i området.»

Område for leke/rekreasjon og fysisk aktivitet

I reguleringsplan for Djupmyra er det i dag avsatt tre områder for nærlekeplasser. Disse ligger mellom 50-70 m fra den planlagte utbyggingen.

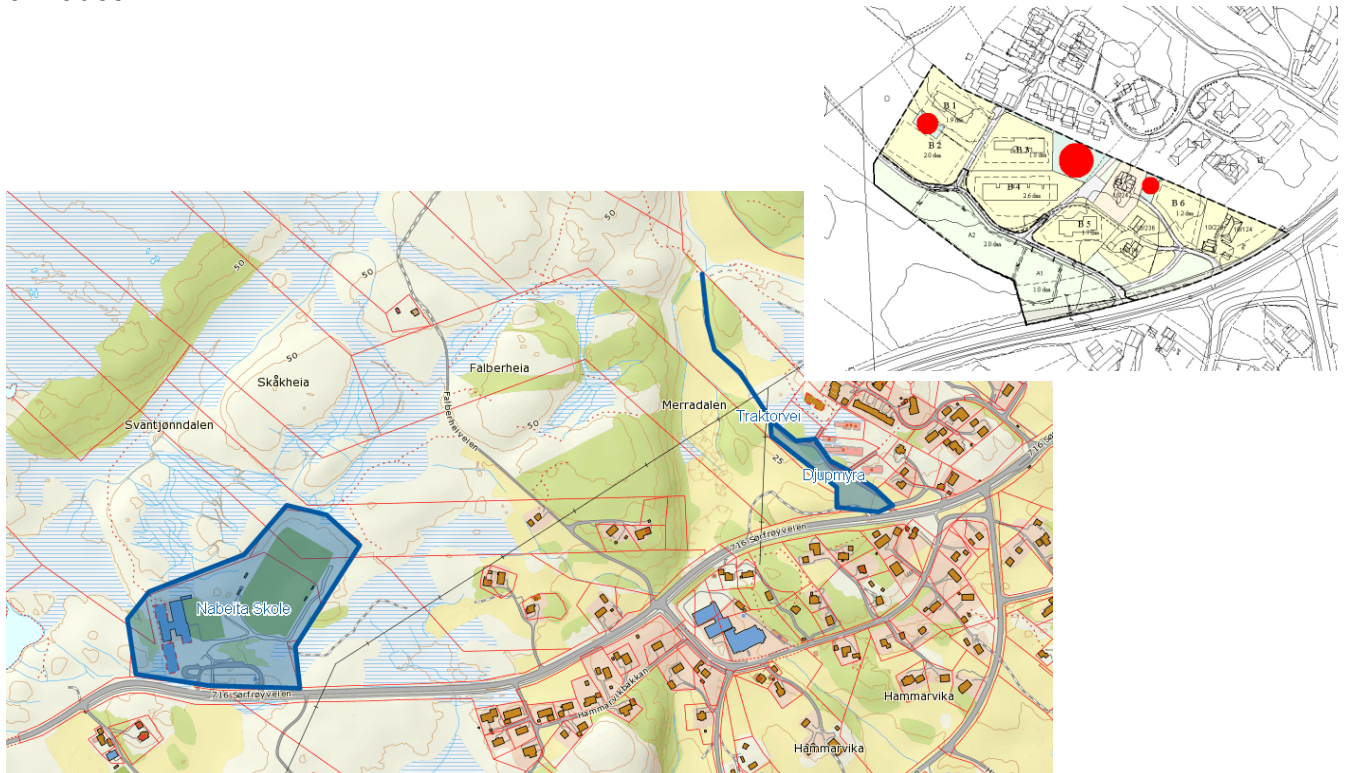
Man mener at det er nok areal til å dekke behov for lek også for det nye utbyggingsarealet.

Dette området er ennå ikke utformet eller tilrettelagt, da området er under utbygging.

For å forsikre seg om at lekeplassen blir tilrettelagt innen rimelig tid, legges det et rekkfølgekrav om at lekearealene i nærområdene må opparbeides.

Nabeita skole ligger ca 1km fra området. Det går gangvei langs FV716 helt frem til skolen.

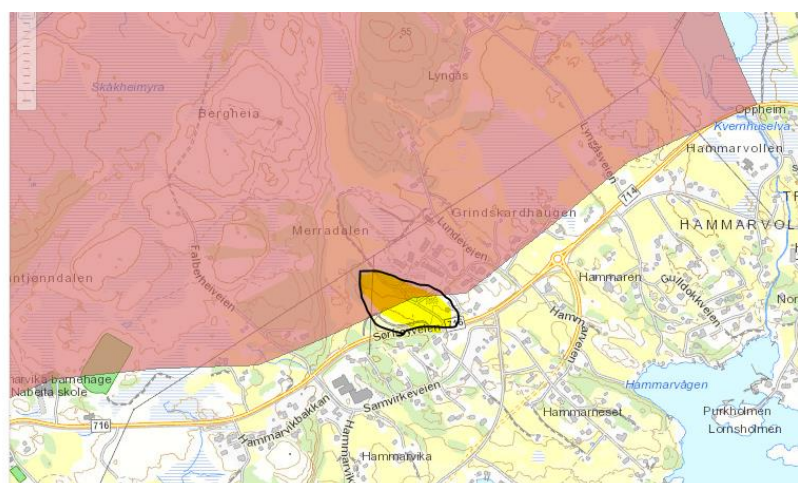
Dette gjør at større barn trygt kan bruke skolen som et alternativ til lekeplassene i området.



Figur 6 viser Djupmyra og skole, samt de tre lekeplassen (rød prikker)

Øvre del av reguleringsplanen ligger i et område som er registrert som svært viktig friluftsområde (i naturbasen). De planlagte tiltakene vil ikke påvirke friluftinteressene i dette området .

- Kartlagte Friluftslivsområder
- Kartlagte friluftslivsområder, verdi
 - Svært viktig friluftslivsområde
 - Viktig friluftslivsområde
 - Registrert friluftslivsområde
 - Ikke klassifisert



Figur 7 viser utdrag fra naturbasen Friluftsliv

I reguleringsplanen er det påtegnet en sti som fører ut av område. Dette er en eksisterende traktorvei som brukes til rekreasjon. Dette gjør at området ovenfor reguleringsplanen er et naturlig turmål for folk i nærområdet. Når det gjelder øvrig sosial møteplass, er det avsatt et område til uteoppholdsareal. Dette området kan gjøres om til en liten, hyggelig møteplass.

Planområdet blir ikke berørt av høyspenningsanlegg eller andre installasjoner.

Naturmangfoldsloven

En har gått igjennom

- Naturbasen med alle tema
- NGU-baser med alle tema
- NVE med alle tema

Det er ikke kommet frem opplysninger i disse basene som kan tyde på at det har innvirkning på naturmangfoldet i området.

Planområdet er maksimalt utnyttet etter at de planlagte tiltakene er utført. Planen vil derfor ikke gi sterke føringer for fremtidig arealdisponering.

Naturmangfoldet blir i liten grad berørt. Det er ingen vannforekomster i nærheten som blir påvirket.

Universell utforming

Området er forholdsvis flatt og kan utformes etter prinsippene om universal utforming. Alle leilighetene skal ha adkomst i form av universell utforming.

Ros – analyse

Det er utført en ros-analyse, den ligger som vedlegg..

Konklusjon:

«Analysen viser at området er utsatt for vind , men ikke uvanlig mye i forhold til stedets lokasjon.

Videre er området nærmest hovedveien utsatt for støy fra trafikken. Ligger innenfor støysone gul.

Områdets topografi tilsier at det kan bli mye overflatevann i området, og det bør gjøres tiltak i forhold til dette.

Tiltak:

Bygninger bygges etter forskriftene i forhold til vær og vind

Utarbeide støyanalyse som gir føringer for støyskjerming

Under utbygging av området må man ta hensyn til overflatevann»

Det er ikke registrert områder som er utsatt for risiko eller sårbarhet, og heller ikke truede arter eller fauna.

PLANPROSESSEN

Oppstart

Oppstartsmøtet med kommunen ble avholdt 19.01.2015.

Møte med sektormyndighetene ble avholdt 27.02.2015

Kunngjøring og medvirkning

Kunngjøring ble gjort i Lokalavisa Hitra-Frøya 31.03.2015 med frist for tilbakemelding 20 april 2015

Naboer og berørte parter ble samtidig varslet med samme svarfrist.

Svar: Det er ikke kommet merknader fra naboer eller berørte parter.

Sektormyndighetene

Sektormyndighetene fikk oversendt brev om forhåndsvurdering av saken 26.03.2015.

De som ble varslet er Fylkeskommunen, Fylkesmannen og Statens vegvesen.

Nedenfor er det listet opp innkommende merknader, og svar på om hvordan man vil forholde seg til det. Vedlagt ligger skjema vedr. Tilbakemeldinger.

Sør-Trøndelag fylkeskommune

1. Tiltaket er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel.

2. Deler av området er støybelastet. Minner om universell utforming.

SVAR.

1. Kommunen må vurdere om området skal reguleres.

2. Det er utarbeidet en støy og støv rapport. Hensynet til universell utforming er tatt med i bestemmelsene.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

1. Fylkesmannen fraråder utbygging på grunnlag av jordvern i området.

2. Ett minimumskrav til tetthet i bestemmelsene eller at antall boenheter fremgår i plankartet.

3. Ved høring må det foreligge dokumentasjon som viser et tilfredsstillende støyforhold for støyfølsom bebyggelse, både innendørs og utendørs.

4. Må gjøres rede for støvproblematikk, eventuelle tiltak for å sikre god luftkvalitet.

5. Det må gjennomføres en ROS-analyse, for å vurdere risiko og sårbarhet ved endring av arealbruk for dagens og framtidig bruk.

6. Det bør være med et kart som viser hensynsoner for støy og boligplassering når saken kommer opp til høring.

7. Tema som blir vurdert ved høring er, tilgang til områder til lek, rekreasjon og fysisk aktivitet, elektromagnetiske felt fra høyspentlinjer og tilrettelegging av sosiale møteplasser.

SVAR

1. Se til utredningen gjort under Tema

2. Legges inn i bestemmelsene

3. Det er utarbeidet en støy og støv rapport

4. Det er utarbeidet en støy og støv rapport

5. ROS-analyse ligger som et vedlegg til beskrivelsene.

6. Kart ligger i støyrapporten.

7. Lek, rekreasjon, fysisk aktivitet, elektromagnets felt, høyspenningsanlegg og sosiale møteplasser er tatt med i beskrivelsen.

Statens vegvesen

1 Statens Vegvesen er kritisk til tiltak på grunn av at området er satt av til LNF, og at området er med i kommuneplanens arealdel. Man må unngå uthuling av kommuneplanen, og bør heller vurdere rullering av denne.

2 Det må dokumenteres at det er gjort faglige vurderinger av støyforholdene på planområdet og konsekvensene av disse.

SVAR:

1 Kommunen må vurdere dette

2. Det er utarbeidet en støy- og støv rapport.

Vedlegg

Ros-analyse

Støy-rapport

Erklæring , leie av landbruksareal

Skjema tilbakemeldinger etter foreløpig høring

BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN DJUPMYRA 2

GNR. 10 BNR 307

PLANID: 1620201502

AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankartet datert:25.08.2015.....

FORMÅLET MED REGULERINGSPLANENS AVGRENSING

Området reguleres til følgende formål, med feltangivelser som vist på plankartet;

- | | |
|--------------------|---|
| PBL § 12-5. pkt. 1 | BEBYGGELSE OG ANLEGG |
| PBL § 12-5. pkt. 2 | SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR |
| PBL § 12-5. pkt. 3 | GRØNNSTRUKTUR |
| PBL § 12-5. pkt. 5 | LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL |

§1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse:

Felles

1. Innenfor området kan det bygges flerboligbygg med tilhørende garasje/bod.
2. Ingen bygninger kan plasseres over felles vann/avløpsledninger.
3. Før tillatelse til tiltak blir gitt, skal det utarbeides en situasjonsplan som viser:
 - Hovedbygningens plassering.
 - Eventuell fremtidig garasje/bod.
 - Vann/avløp fra tilkoblingspunkt til huskropp.
 - Parkeringsareal.
 - Byggegrense.
 - Eiendomsgrenser.

For delområder:

A1

Maks BYA settes til 685 m²

Maks mønehøyde settes til 31,0 moh

Utnytting settes til 2,4 boenheter pr dekar

A2

Maks BYA settes til 1100 m²

Maks mønehøyde settes til 31,0 moh

Utnytting settes til 4 boenheter pr dekar.

B2

Dette er tilleggsareal til tomten gnr 10 bnr 309

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet skal opparbeides og gis et tiltalende utseende.

Det tillates oppsetting av mindre bygg/installasjoner som fremmer trivsel og fellesskap.

§2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg

Dette er kjørevegen som er vist i planen.

Kjørebredde skal minimum være 4 m.

Annen veggrunn

Dette er areal i form av skråningsutslag og grøfter som naturlig tilfaller veiene i området.

Disse skal tilsåes for å gi et tiltalende utseende.

Vann avløp

Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende.

1. All ny bebyggelse innenfor området skal tilknyttes stedets vannverk.
2. Spillvann skal føres i felles ledning til kommunal septiktank.
3. Overvann skal føres i rør til felles utslipp.
4. Avløpsanlegg skal kobles på godkjent avløpsplan for Djupmyra. Ledninger innenfor området Djupmyra2 anses som stikkledninger og skal fremgå på situasjonsplan for byggesøknad av området.
5. Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende i terrenget. Etter legging av vann - og kloakkledninger, samt plassering av eventuelle kummer, skal det foretas terrengmessige behandlinger, slik at det ikke oppstår sår i terrenget som virker skjemmende for omgivelsene.
6. Søknad om tilkobling og abonnement til offentlig vann/avløpsanlegg sendes til driftsavdelingen, Frøya kommune, i god tid før vanntilkoblingen.

§3 GRØNNSTRUKTUR

Turveg

Det tillates opparbeidet tursti på inntil 2,0 m bredde i området der det er avmerket i kartet.

Det tillates oppført mindre konstruksjoner langs turveien for å lette tilgjengeligheten.

Friområde

Innenfor dette området er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe friluftslivet.

Enkel tilrettelegging med reversible inngrep for å fremme friluftslivet er tillatt.

Støyskjerming er tillatt.

§5 LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

Landbruksformål

1. Området som er regulert til landbruk skal benyttes til tradisjonell drift i tilknytning til landbruk. I disse områdene kan det bare oppføres bygninger som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring. Annen arealbruk og bebyggelse er ikke tillatt.
2. Anlegg av private veger som etter en behovsvurdering ikke er begrunnet med landbruks- eller skogsdrift, vil være forbudt.
3. Arealdisponeringen i landbruksområder reguleres også av spesiallover som jordloven, skogbruksloven, konsesjonsloven og jordskifteloven.
4. Mulige ulemper som følge av landbruksdrift i form av gjødselspredning, lukt, husdyr, fluer, rauting, maskinstøy, faremomenter for barn etc. må påregnes på enkelte tomter i området, særlig tomter som grenser opp mot landbruksområder.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Lekeplass: tiltakshaver skal opparbeide lekeplassene som er anvist i Reguleringsplan Djupmyra før det gis ferdigattest på område A1 og A2.

Støyskjerming: Før bygget på A1 kan gis ferdigattest skal det settes opp en støyskjerm som anvist i kart. Topp høyde på støyskjermen skal minimum ligge på kote 23,5moh.

Landbruk: Matjorda som må fjernes i forbindelse med bygging av boligene skal ombrukes til samme formål.
Matjorda skal legges på landbruksområdet som er anvist av driveren av jorda.

LANDBRUKSFAGLIG UTTALELSE ANGÅENDE FLYTTING AV DYRKAJORD FRA DJUPMYRA 2

Flytting av matjordlag og undergrunn til et nytt område er i utgangspunktet en vanskelig jobb. Matjordlaget er bygd opp etter årtusner med naturlig samling av karbon og gjerne flere hundre års bruk med høsting av jordbruksvekster. Dette har gitt dyrkajorda en struktur og et naturlig innhold av næringsstoffer. Dette igjen vil føre til at selve prosessen med å ta opp og reetablere dyrkajorda på en ny plass vil være meget vanskelig og kreve store kunnskaper fra både de som planlegger tiltaket, de som fysisk skal utføre selve tiltaket og til slutt gårdbrukeren som over flere år må jobbe jorda tilbake til full produksjon igjen.

Arbeidet med å ta i bruk reetablert jord er oftest mye vanskeligere enn å ta i bruk nydyrket jord, siden den reetablerte jorda har ødelagt den strukturen i jorda som må være på plass for at planter skal trives og næringsstoffer frigjøres. Flytting av dyrkajord er en kostbar affære og er gjerne 10 ganger så dyrt som vanlig nydyrking. Ved tiltaket det søkes om, oppnås ikke en bedre balanse i kommunens statistikk for avgang av dyrket areal siden et areal med utmerket dyrkajord blir flyttet og lagt oppå et område med dyrket jord av noe ringere kvalitet og det resterende areal etter flyttinga blir en smal parsell og dermed mindre egnet til jordbruksdrift. Flyttinga må også vurderes i forhold til naturmangfoldloven, det er derfor viktig å skaffe fram kunnskap om hvilke miljømessige konsekvenser en slik relokalisering kan føre til, og hvilke tiltak som er nødvendig for å minimere skaden på miljø og kulturlandskap så mye som mulig.

Jordlovens § 9 regulerer bruken dyrkajord. Den sier blant annet: *Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.*

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Dersom dyrkajorda skal flyttes må det planlegges av folk med kunnskap på slikt arbeid. Reetablering har vært prøvd ved mange tilfeller de senere åra og flyttinga har skjedd med svært varierende resultat. Med andre ord så er ikke dette en sikker måte beholde dyrkajorda intakt for produksjon.

Blant annet forhold må vurderes i denne sammenheng:

1. Matjordlaget må tas av nøyaktig og ikke blandes med underliggende jord med lavere moldinnhold. En må sikre at mellomlagret matjord ikke får ugrasvekst som gir spredning av ugrasfrø og økning av frøbanken i jorda.
2. En må ta av underliggende lag (B-sjikt) som har god struktur og rotutvikling, og sørge for å legge massene tilbake i samme dybde. En må påse at en ikke blander med jord fra dypere liggende jordlag uten særlig struktur.
3. Ved opparbeiding av nye jordbruksarealer må en sørge for at det nye jordsmonnet gir mulighet for tilstrekkelig rotutvikling av aktuelle vekster. For areal som skal kunne nyttes til gras- og åkerproduksjon er kravene et topplag (matjordlag på minst 20 cm -

30) og undergrunns lag for rotutvikling på minst 70 - 80 cm (total jorddybde minst 1 m). En kan likevel ikke regne med å lage bedre jord enn det som var opprinnelig før terrenginngrepet.

4. En bør unngå å bruke bulldoser og hjullaster til planering da det gir stor spordekning og dyptgående komprimeringsskader.
5. Bruk av faste, midlertidige kjørveier for massetransport er viktig. Bruk av stor, beltegående gravemaskin for utlegging av jord har gjennomgående gitt gode resultater og lite komprimering.
6. Det er viktig at informasjon om jordbehandling blir spredd helt ned til de som utfører arbeidet, slik at en sikrer at de som utfører arbeidet har forstått hva som er de kritiske faktorene i arbeidet, og kan finne en praktisk måte å legge opp arbeidet på.
7. Dreneringssystemer må planlegges og etableres samtidig med opparbeidelse av arealer etter terrenginngrep.
8. Når det gjelder jordflytting for å reetablere jordbruksarealer, er det tiltak i forhold til forskriften om planter og tiltak mot planteskadegjørere. I utbyggingssammenheng vil en imidlertid også måtte forholde seg til kantsoner mellom dyrka mark og naturlig vegetasjon der svartelistede arter kan være etablert. Det er således viktig å skaffe fram kunnskap om hvilke områder som uønskede arter finnes, for å ha grunnlag for å sette i verk tiltak.

Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) kan være en grei plass å starte innhenting av informasjon til planlegging av masseflyttinga. Ellers kan videre informasjon finnes på blant annet: Bioforsk Rapport vol. 7 nr 181 2012 og Anette Søråas foredrag for Fylkesmannen i Østfold og Akershus 14. oktober 2010, Massehåndtering – jordvern, kulturlandskap og tilbakeføring.



Statens vegvesen

Kystplan
v/ May I Andreassen
7240 HITRA

Behandlende enhet:
Region midt

Saksbehandler/innvalgsnr:
Marthe Fjellheim -

Vår referanse:
2015/038912-002

Deres referanse:

Vår dato:
13.04.2015

Forhånds vurdering - Endring / ny reguleringsplan for deler av Djupmyra (Djupmyra 2) - gnr. 10 bnr. 307 i Frøya kommune

Vi viser til forespørsel om forhåndsuttalelse vedrørende endring av reguleringsplan for Djupmyra, datert 26.03.2015.

Tiltaket er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, hvor arealet som ønskes endret i dag er avsatt til LNF. Statens vegvesen er kritiske til tiltak i strid med kommuneplanens arealdel, og mener man for å unngå uthuling av kommuneplanen, bør vurdere tiltaket ved rullering av denne.

På Statens vegvesens sine støyvarselkart kommer det frem at området er ganske belastet med støy, da den gule støysonen strekker seg helt opp til 50 meter fra midten av vegen. Det er viktig at trafikkstøy problematiseres så tidlig som mulig i planprosessen og at det ved innsending av plan til offentlig ettersyn kan dokumenteres at det er gjort faglige vurderinger av støyforholdene på planområdet og konsekvensene av disse.

Manglende dokumentasjon og bestemmelser som sikrer tilfredsstillende støyforhold vil medføre at vi som sektormyndighet på støy, vil ha innsigelse til planforslaget.

Plan- og trafikkseksjonen
Med hilsen


Erik J. Jølsøgaard
seksjonssjef


Marthe Fjellheim

Kopi: Sør-Trøndelag fylkeskommune, enhet for regional utvikling

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Postboks 2525
6404 Molde

Telefon: 02030
Telefaks: 71 27 41 01
firmapost-midt@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Prinsensgate 1
7013 TRONDHEIM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø
Telefon:
Telefaks:

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Kitt Julie Hansen
Arkivsaksnr.: 15/1468

Arkiv: GNR 21/334,344,345

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN BEINSKARET

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra § 2-1 i reguleringsplan for Beinskardet til oppføring av seniorboliger som omsøkt.
2. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller dispensasjon bort.
3. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygning § 19-2 og begrunnes med at hensynene til plan ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene i dette tilfellet overstiger de ulemper tiltaket måtte medføre.

Vedlegg:

1. Søknad fra Kystplan AS, datert 21.09.15
2. Kart i M=1:400, datert 15.09.15
3. Kart i M=1:500, datert 15.09.15
4. Situasjonsplan 18 enheter, datert 23.09.15
5. 8 stk snittegninger (lengdeprofil) i M=1:200, datert 22.09.15
6. 8 stk horisontalplantegninger i M=1:500, datert 22.09.15
7. Snitt-, areal- og fasadetegninger
8. Sol-/skyggediagram (framlegges i møte)

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

Nabovarsel med vedlegg

Saksopplysninger:

Kystplan AS søker - på vegne av Frøy Eiendom AS - om dispensasjon i forbindelse med bygging av seniorboliger i Beinskardet boligfelt. Omsøkte tiltak ligger i boligområde B1.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser angitt i § 2-1 Frittliggende småhusbebyggelse som sier følgende:

Planen viser 11 områder (B1-B11), totalt 81 tomter, avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

I disse områdene tillates bygd boliger med inntil to boenheter (tomannsbolig/enebolig med utleieenhet). I tillegg kan eiendommene bebygges med bod, uthus og garasje.

Bebygda areal for den enkelte tomt skal ikke overstige 30 % BYA. Største tillatte rafthøyde over grunnmur er 450 cm og største tillatte mønehøyde er 720 cm, med unntak av boligområde B5 der største tillatte rafthøyde over grunnmur er 420 cm og største tillatte mønehøyde er 650 cm

Omsøkte dispensasjon gjelder følgende forhold i tomteområde A og B:

- *Flerboligbygg*: omsøkte tiltak gjelder oppføring av to flerboligbygg med hhv fire boenheter i hver. Bygningene blir på to nivå.
- *Mønehøyde*: omsøkte mønehøyde er 7,30 m fra gjennomsnittlig terreng
- *Rafthøyde*: omsøkte rafthøyde over grunnmur er 6,2 m
- *Tomtejusteringer*: Eksisterende parseller (21/334, 344 og 345) ønskes sammenslått for så å foreta fradeling av to nye parseller; en parsell for hver bygning. Utnyttelsesgraden (BYA) vil da bli på ca 25 %

Omsøkte dispensasjon gjelder følgende forhold i tomteområde C og D:

- *Flerboligbygg*: omsøkte tiltak gjelder oppføring av to flerboligbygg med hhv fem boenheter i hver, tilpasset universiell utforming. Bygningene blir på ett nivå.
- *Tomtejusteringer*: Eksisterende parseller (21/336, 337, 338, 339) ønskes sammenslått for så å foreta fradeling av to nye parseller; en til hver bygningsrekke. Utnyttelsesgraden (BYA) vil da bli på ca 28 %

Omsøkte tiltak er varslet, og det er ikke mottatt nabomerknader.

Vurdering:

De aktuelle tiltakene ligger i et område som er avsatt til småhusbebyggelse (B1) i reguleringsplan for Beinskardet og er i strid med planbestemmelsene tilknyttet dette boområdet. Omsøkte tiltak må derfor dispenseres fra gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser, og i så fall behandles saken etter unntaksparagrafen (§ 8) i reguleringsbestemmelsene som sier følgende:

Der kommunens utvalg for plansaker finner det tilrådelig kan utvalget foreta lempelser eller skjerpelser i forhold til disse bestemmelser innenfor rammen av gjeldende lovverk.

Alternativt kan det kreves reguleringsendring med tilhørende prosesser.

Kommunen har signalisert ulike krav overfor søker. Disse kravene framgår av vedtakene gitt i FSK-sakene 101/15 og 153/15 og er som følger:

Sak 101/15: *Frøy Eiendom AS tildeles tomt nr. 55, 56, 57 og 62 i Beinskardet boligfelt for oppføring av 1 tomannsbolig og 2 firemannsboliger. Det forutsettes at de nødvendige dispensasjoner i forhold til reguleringsplan m/bestemmelser blir godkjent, samt at grensene mellom tomtene justeres.*

Videre forutsettes at tiltakshaver betaler alle ekstra omkostninger i forbindelse med dispensasjoner og justering av grenser utover allerede vedtatt tomtepris.

Dersom det ikke er igangsatt bygging på tomtene innen 16. juni 2017 faller tomtene tilbake til kommunen. Ved en tilbakeføring av tomtene til kommunen betaler kommunen tilbake det innbetalte beløp uten rente og med fratrekk for tinglysingsgebyr og dokumentavgift for tinglysing av skjøter.

Sak 153/15: *Frøy Eiendom AS tildeles tomt nr. 59, 60 og 61 i Beinskardet boligfelt for oppføring av rekkehus i 1 etasje med totalt 10 boenheter. Det forutsettes at det foretas en reguleringsendring som også omfatter planlagt utnyttelse av tomt nr. 55, 56, 57 og 62 som ble tildelt i F.sak 101/15.*

Videre forutsettes at tiltakshaver betaler alle ekstra omkostninger i forbindelse med reguleringsendringen og justering av grenser utover allerede vedtatt tomtepris.

Dersom det ikke er igangsatt bygging på tomtene innen 20.10.2017 faller tomtene tilbake til kommunen. Ved en tilbakeføring av tomtene til kommunen betaler kommunen tilbake det innbetalte beløp uten rente og med fratrekk for tinglysingsgebyr og dokumentavgift for tinglysing av skjøter.

Sistnevnte vedtak forutsetter at Frøy Eiendom AS foretar en reguleringsendring med tilhørende prosesser for samtlige 7 tomter. Dette kravet mener administrasjonen er urimelig, og har derfor signalisert overfor utbygger at det er tilstrekkelig med dispensasjonsvurdering av hele prosjektet. Bakgrunnen for omgjøringen er at det ikke er blitt stilt tilsvarende krav knyttet til andre prosjekter innenfor samme boområde. Eksempler på dette er utbyggingen av seniorboligene på gnr 21/347 (Frøy Eiendom AS) og utbyggingen av boligkomplekset for vanskeligstilte på gnr 20/27 (Frøya kommune/Boinnova Smart Living). I tillegg er det gitt dispensasjon fra bestemmelsene for utbyggingen av seniorboligene på 21/322 (Riiber Eiendom AS) i boområde B5.

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

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

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

Søkers begrunnelse for tiltaket

I henhold til § 19-1 krever en dispensasjonsbehandling at søker grunngir sin søknad. Søker begrunner sin søknad med at etterspørselen etter sentrumsnære leiligheter er stor, særlig for denne type boenheter. Videre anmerkes det at høyden på bygningene tilknyttet tomteområde A og B vil være vesentlig lavere enn eksisterende bygninger i nærområdet, eksempelvis godkjent tiltak på nabotomt 21/355. Ei heller vil de være til hinder for bakenforliggende tomter. Bygningene skal være på to nivå, noe som gjør at det blir god terrengtilpasning. Bygningene tilknyttet tomteområdene C og D vil føye seg godt inn i eksisterende bygningsmasse i samme område, da det allerede er oppført flerboligbygg på denne flaten.

Planavklaring

Omsøkte tiltak - 4 bygninger med til sammen 18 boenheter - ønskes oppført i et område som er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Som en konsekvens av bygningenes utforming, størrelse og antall boenheter vil det kreve dispensasjon fra både utnyttelsesgrad, mønehøyde, raft høyde, vei atkomst. Tiltakene vil også kreve endring (sammenslåing) av fastsatte tomtegrenser mellom hhv tomt 21/334, 344 og 21/345 og tomt 21/336, 337, 338 og 339.

Samlet vurdering

Oppføring av seniorboliger sees på som et tiltak der fordelene er større enn de ulempene tiltaket vil ha i det aktuelle området. Etterspørselen etter slike leiligheter sentralt på Sistranda er stor.

For tomteområde A og B vil en økt mønehøyde og raft høyde være formålstjenelig da det vil gjøre det mulig å oppføre leilighetsbygg i to etasjer, noe som sees på som god arealbruk. Administrasjonen kan ikke se at dette vil påvirke lys- og utsiktsforhold vesentlig for bakenforliggende (eksisterende) bygninger. Et sol-/skyggediagram vil trolig kunne underbygge dette. Tiltakshaver er derfor bedt om å framskaffe et slikt diagram som dermed kan bli presentert for utvalget under møtet.

Sammenslåing av tomter tilknyttet prosjektet i sin helhet vurderes som kurant da dette er en mindre endring i planen og ikke vil gå utover størrelsen på omkringliggende tomter. Disse endringene vil også kunne medføre at kravet om maksimal utnyttelsesgrad på 30 % kan oppnås.

Endret vei atkomst (tilleggsatkomst) til bygningsmassen på nivå 1 i tomteområde A og B, samt endret veiføring i tomteområde C og D, sees på som nødvendig i forhold til fremtidig bruk av området. En slik dispensasjon vil regnes som kurant og vil ikke være til hinder for annen ferdsel.

Omsøkte tiltak vil øke det samlede antall boenheter i B1 med 4 enheter i forhold til bestemmelsene. Økningen kan gi ulemper som følge av økt trafikk inn/ut fra eksisterende vei atkomst (Kreklingveien). Administrasjonen vurderer det likevel slik at trafikksikkerheten blir ivaretatt da det er gode siktforhold i området.

Det er ikke mottatt nabomerknader til tiltaket.

Med bakgrunn i det ovennevnte tilrår administrasjonen at det gis dispensasjon fra § 2-1 i reguleringsplan for Beinskardet til oppføring av seniorboliger som omsøkt.

Vedtaket fattes i henhold til pbl § 19-2 og begrunnes med at hensynene til plan ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene i dette tilfellet overstiger de ulemper tiltaket måtte medføre.



7240 Hitra - Tlf. 93 46 73 58
kystplan@kystplan.no - Orgnr. 990 958 246 MVA

FRØYA KOMMUNE	Mottatt:
Arktid: 21/334 m/fu	121015
Saksbeh: 500	Bnr: 5206/15
Kassasjon:	Jnr: 15/1468-1
	Bevar

Frøya kommune

7260 FRØYA

Fillan 21.09.15

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN BEINSKARET.

Området Aog B i vedlagt kart

Kystplan AS er engasjert av Frøy Eiendom AS for å bistå med søknad om dispensasjon, forbindelse med bygging seniorboliger i Beinskaret.

Eiendom: 3 tomter gnr/bnr:21/334,344og 345

Tiltakshaver: Frøy Eiendom AS.

Gjeldende plan: Reguleringsplan for Beinskaret

Det søkes dispensasjon bestemmelse §2 -1

- Flerboligbygg
- Mønehøyde
- Rafthøyde
- Tomtejusteringer

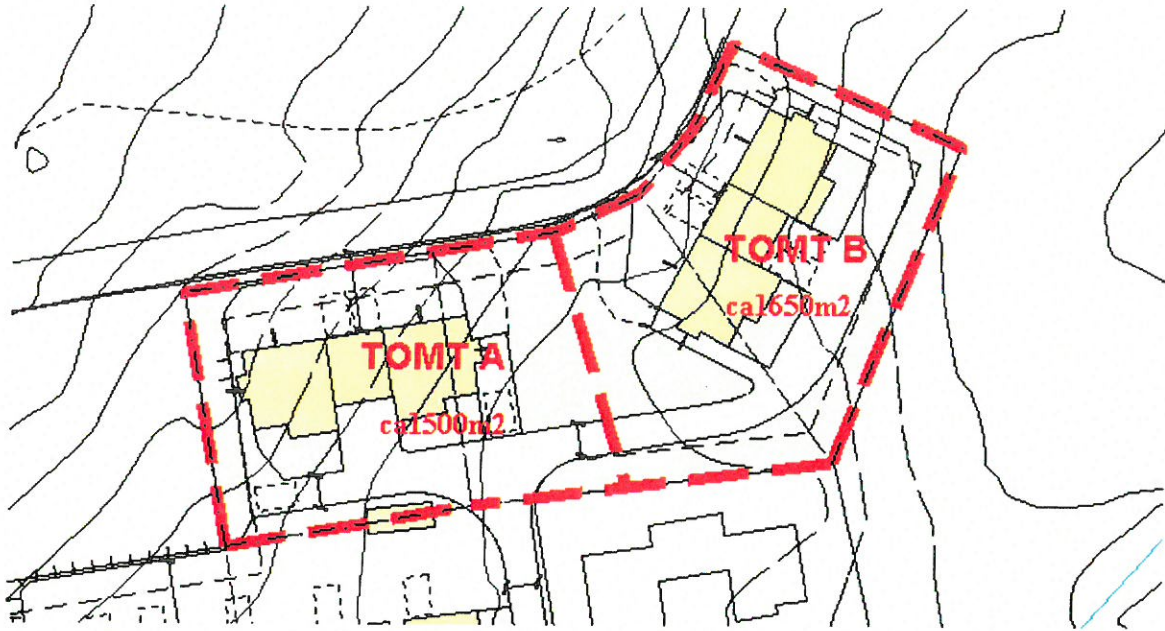
Bakgrunn:

Det er etterspørsel på sentrumsnære leiligheter.

Frøy Eiendom driver med bygging og salg av flerboligbygg. Etterspørselen er stor, spesielt for denne type boenhet.

Tomtejustering:

For å få en god løsning må man justere de eksisterende tomtene. Det betyr i praksis å slå sammen de tre tomtene til to stk se figur:



Figur 1 viser ønsket tomtedeling

Bestemmelser §2-1

Utdrag fra bestemmelsene:

«Planen viser 11 områder (B i Bil), totalt 81 tomter, avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

I disse områdene tillates bygd boliger med inntil to boenheter (tomannsbolig/enebolig med utleieenhet). I tillegg kan eiendommene bebygges med bod, uthus og garasje.

Bebygd areal for den enkelte tomt skal ikke overstige 30 % BYA. Største tillatte rafthøyde over grunnmur er 450 cm og største tillatte mønehøyde er 720 cm, med unntak av boligområde B5 der største tillatte rafthøyde over grunnmur er 420 cm og største tillatte mønehøyde er 650 cm.»

Søker om dispensasjons fra §2-1

For å kunne få gjennomført prosjektet søkes det om dispensasjon .

Maks mønehøyde på 7,50 m og maks rafthøyde 6,2 m , samt at det tillates flerboligbygg

BEGRUNNELSE

Flerboligbygg

I denne søknaden gjelder det oppsetting av to flerboligbygg med henholdsvis fire enheter på hver.

Bygningene skal bygges på to nivåer og skal være tilpasset universell utforming.

Utnyttelsesgraden vil bli ca da 25 % etter at tomtejusteringene er foretatt.

Mønehøyde:

Beregner mønehøyder for tomter i skrått terreng er beregnet ut i fra veilederen: grad av utnytting §6.2 , gjennomsnittlig høyde.

Høyde gjennomsnittlig terreng er beregnet til 23,7 moh. Topp møne ligger på 31, moh

Mønehøyden vil da være **7,30 m** fra gjennomsnittlig terreng.

Rafthøyde:

Beregner rafthøyde/gesimshøyde for tomter i skrått terreng er beregnet ut i fra grunnmur i sokkel.

Rafthøyde beregnet fra grunnmur til raft er beregnet til **6,2 m**

Særlig grunner.

Det er etterspørsel på sentrumsnære leiligheter i kommunen

Beinskaret er et nytt boligfelt som ikke er ferdig utbygget ennå. Høyde på bygningene vil være vesentlig lavere i forhold til eksisterende bebyggelse (eks. godkjent tiltak på nabotomt 21/355) og vil ikke være til hinder for bakenforliggende tomter

Bygget skal bygges i to nivå, noe som gjør en god terrengtilpassing.

Vedlegg: helhetlig kart over området

May I Andreassen

Daglig leder



7240 Hitra - Tlf. 93 46 73 58
kystplan@kystplan.no - Orgnr. 990 958 246 MVA

Frøya kommune

7260 FRØYA

Fillan 21.09.15

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN BEINSKARET.

Området Cog D i vedlagt kart

Kystplan AS er engasjert av Frøy Eiendom AS for å bistå med søknad om dispensasjon, forbindelse med bygging seniorboliger i Beinskaret.

Eiendom: 4 tomter gnr/bnr:21/336,337,338og 339

Tiltakshaver: Frøy Eiendom AS.

Gjeldende plan: Reguleringsplan for Beinskaret

Det søkes dispensasjon bestemmelse §2 -1

- Flerboligbygg
- Tomtejusteringer

Bakgrunn:

Det er etterspørsel på sentrumsnære leiligheter.

Frøy Eiendom driver med bygging og salg av flerboligbygg. Etterspørselen er stor, spesielt for denne type boenhet.

BEGRUNNELSE

Flerboligbygg

I denne søknaden gjelder det oppsetting av to flerboligbygg med henholdsvis fem enheter på hver.

Bygningene skal være tilpasset universell utforming.

Utnyttelsesgraden vil bli ca da 28 % etter at tomtejusteringene er foretatt.

Særlig grunner.

Det er etterspørsel på sentrumsnære leiligheter i kommunen

Det er flere flerboligbygg i samme området og en felles situasjonsplan er tegnet for å bevare helheten i prosjektet.

Vedlegg: helhetlig kart over området

May I Andreassen

Daglig leder



Kart
15.09.2015
Målestokk 1:400
Kysiplan AS

Y 491520

Y 491480

X 7066440

X 7066400

TOMT B

TOMT A





Kart
15.09.2015
Maleskikk 1:500
kystplan AS

Y 491500

Y 491450

X 7066400

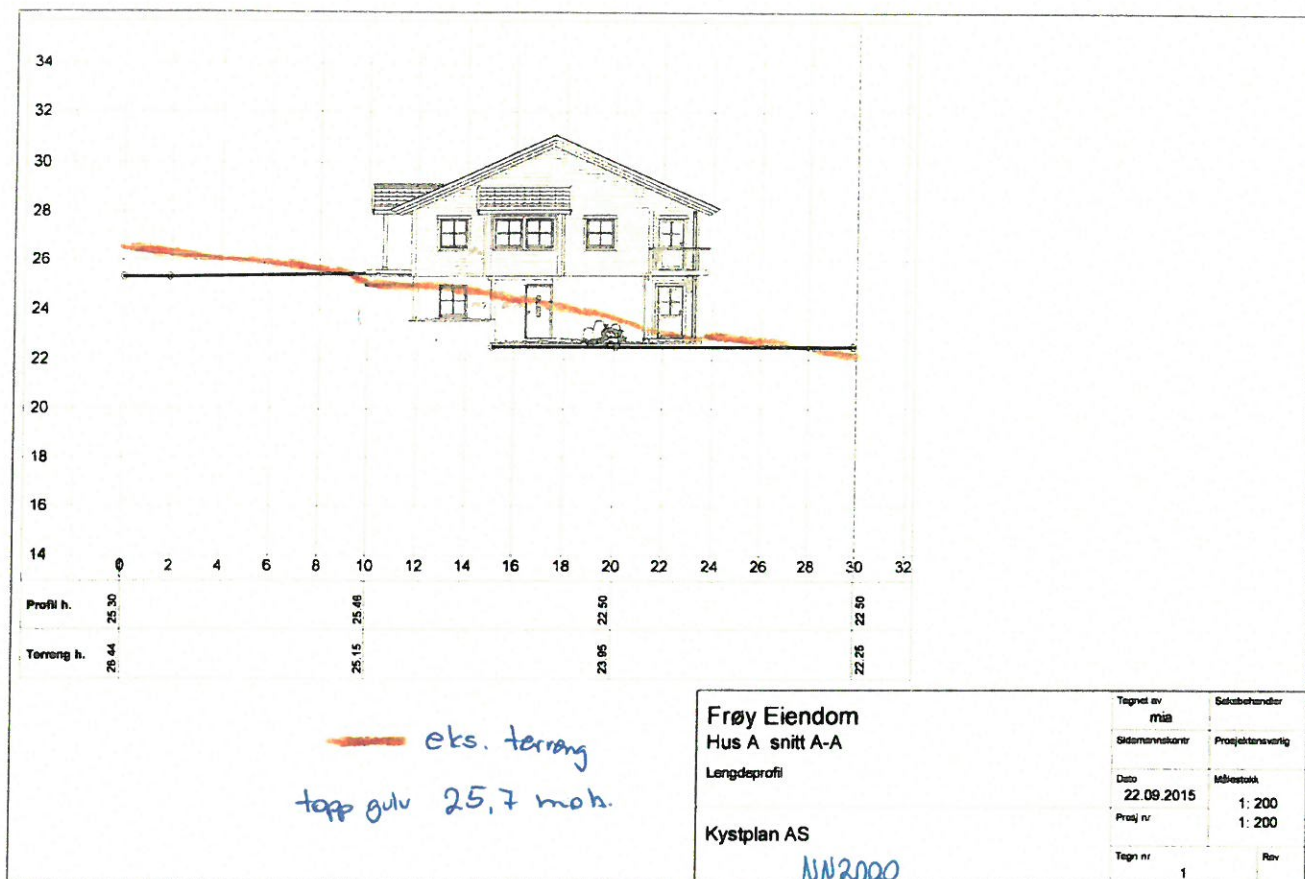
X 7066350

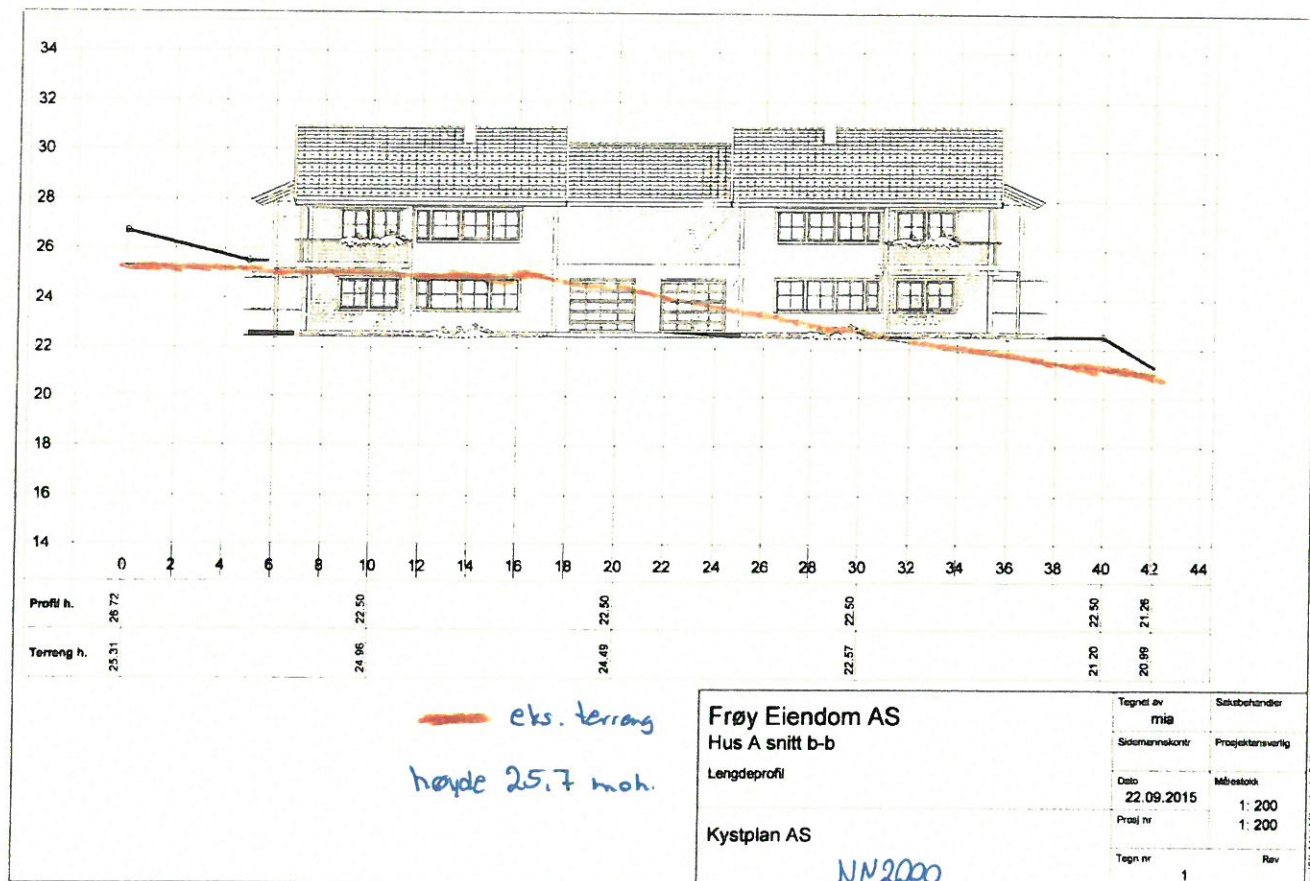
TOMT C
ca 2610m²

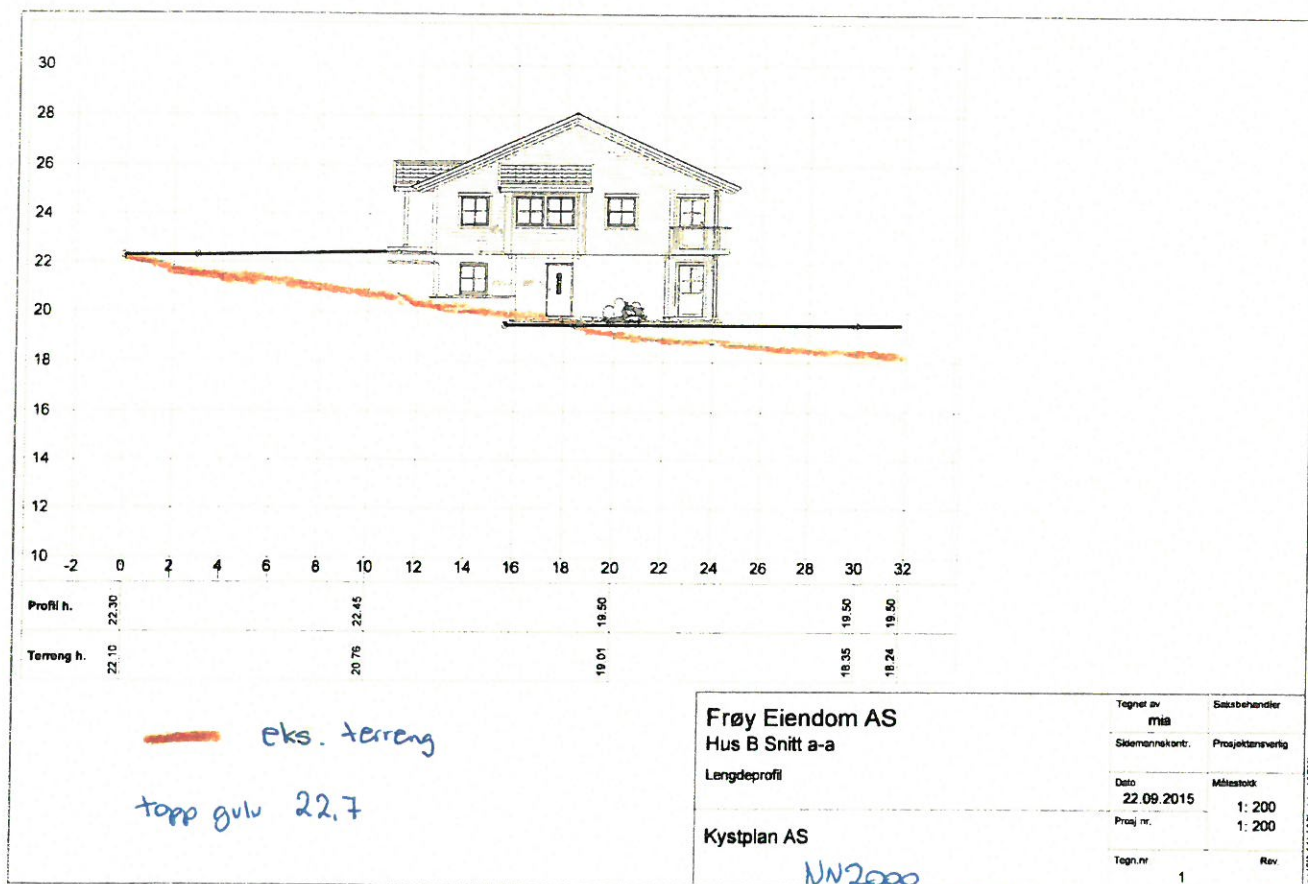
TOMT D
ca 2090m²

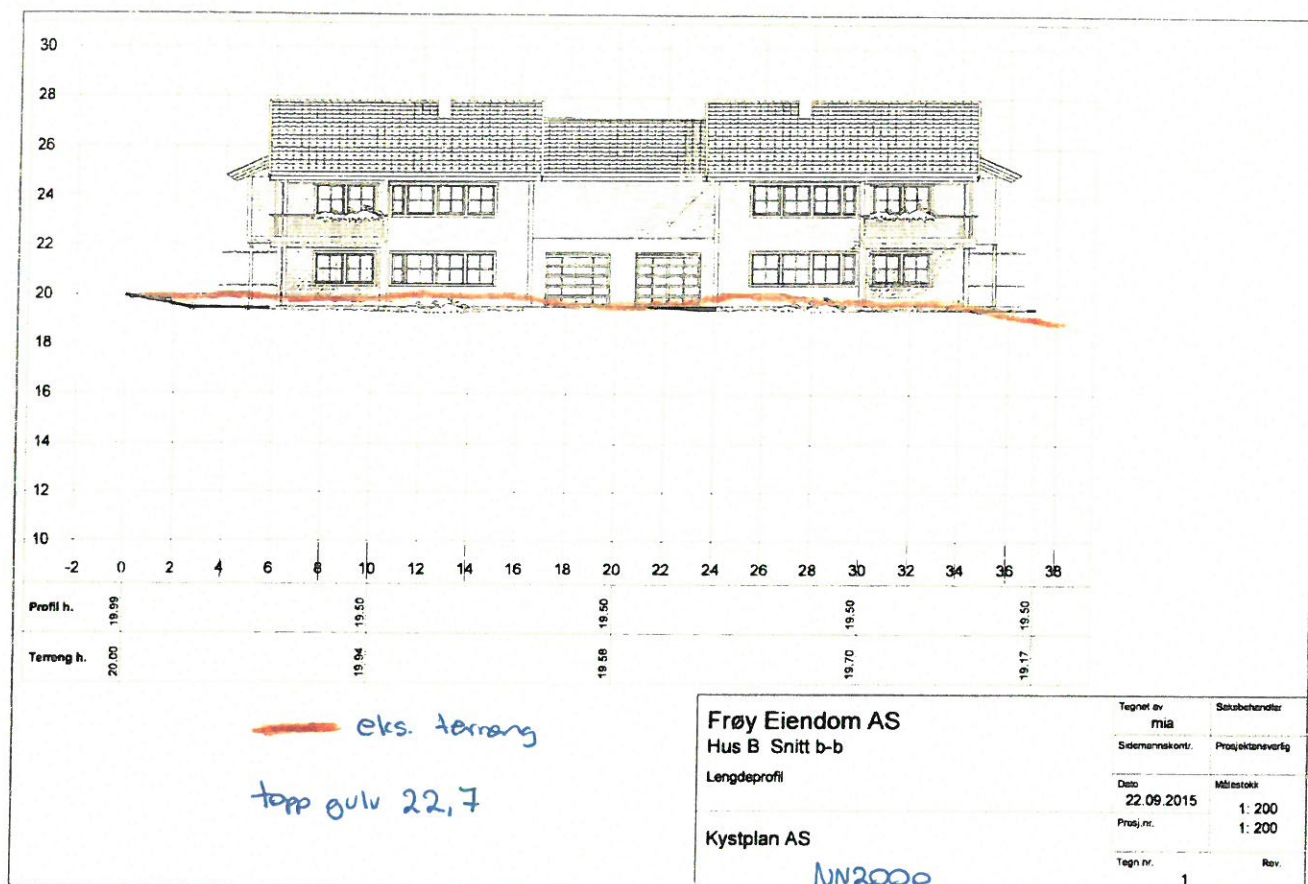
Situasjonsplan 18 enheter
23.09.2015
Målestokk 1:800
kystplan AS

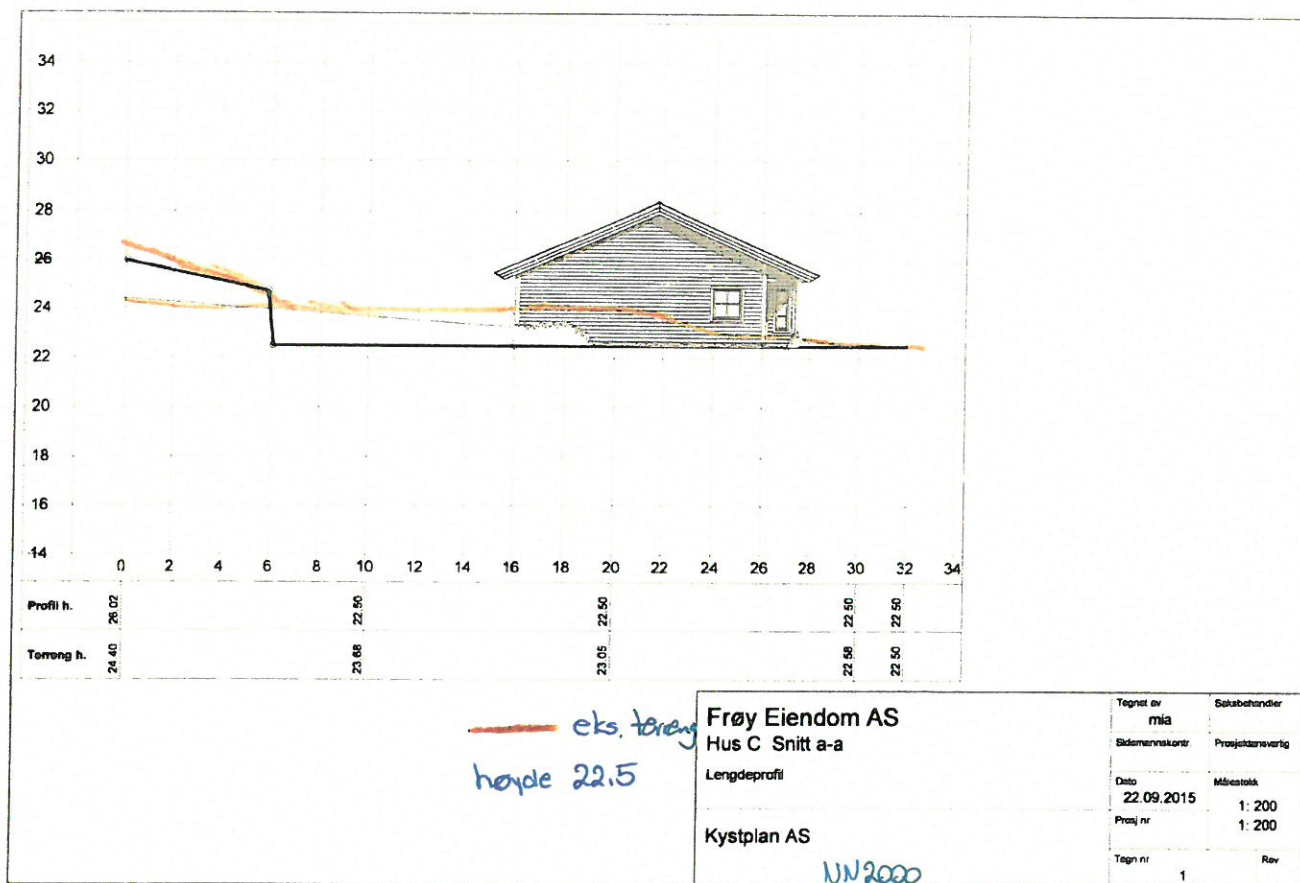












42

40

38

36

34

32

30

28

26

24

22

20

18

16

14

12

10

8

6

4

-2

0

2

4

6

8

10

12

14

24

26

28

30

32

34

36

38

40

42

44

46

48

50

52

54

56

58

60

62

64

66

68

70

72

74

76

78

20

22

24

26

28

30

32

34

36

38

40

42

44

46

48

50

52

54

56

58

60

62

64

66

68

70

72

74

18

20

22

24

26

28

30

32

34

36

38

40

42

44

46

48

50

52

54

56

58

60

62

64

66

68

70

72

16

18

20

22

24

26

28

30

32

34

36

38

40

42

44

46

48

50

52

54

56

58

60

62

64

66

68

70

14

16

18

20

22

24

26

28

30

32

34

36

38

40

42

44

46

48

50

52

54

56

58

60

62

64

66

68

12

14

16

18

20

22

24

26

28

30

32

34

36

38

40

42

44

46

48

50

52

54

56

58

60

62

64

66

10

12

14

16

18

20

22

24

26

28

30

32

34

36

38

40

42

44

46

48

50

52

54

56

58

60

62

64

8

10

12

14

16

18

20

22

24

26

28

30

32

34

36

38

40

42

44

46

48

50

52

54

56

58

60

62

6

8

10

12

14

16

18

20

22

24

26

28

30

32

34

36

38

40

42

44

46

48

50

52

54

56

58

60

4

6

8

10

12

14

16

18

20

22

24

26

28

30

32

34

36

38

40

42

44

46

48

50

52

54

56

58

2

4

6

8

10

12

14

16

18

20

22

24

26

28

30

32

34

36

38

40

42

44

46

48

50

52

54

56

0

2

4

6

8

10

12

14

16

18

20

22

24

26

28

30

32

34

36

38

40

42

44

46

48

50

52

54

-2

0

2

4

6

8

10

12

14

16

18

20

22

24

26

28

30

32

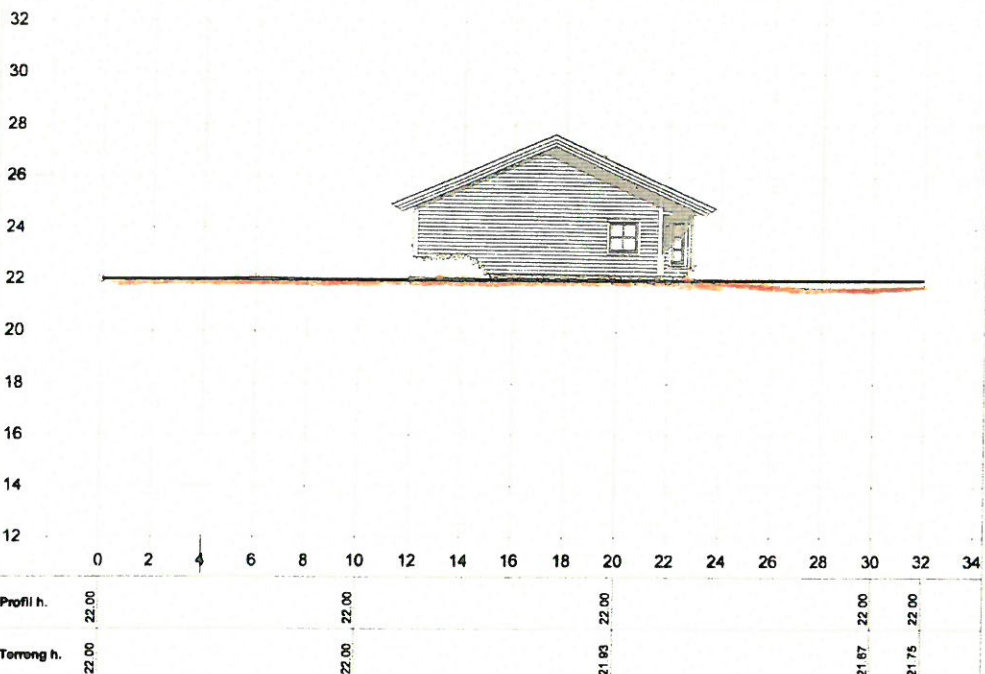
34

36

38

40

42



eks. terreng
22,0 moh.

Frøy Eiendom AS
Hus D Snitt a-a

Lengdeprofil

Kystplan AS

NW2000

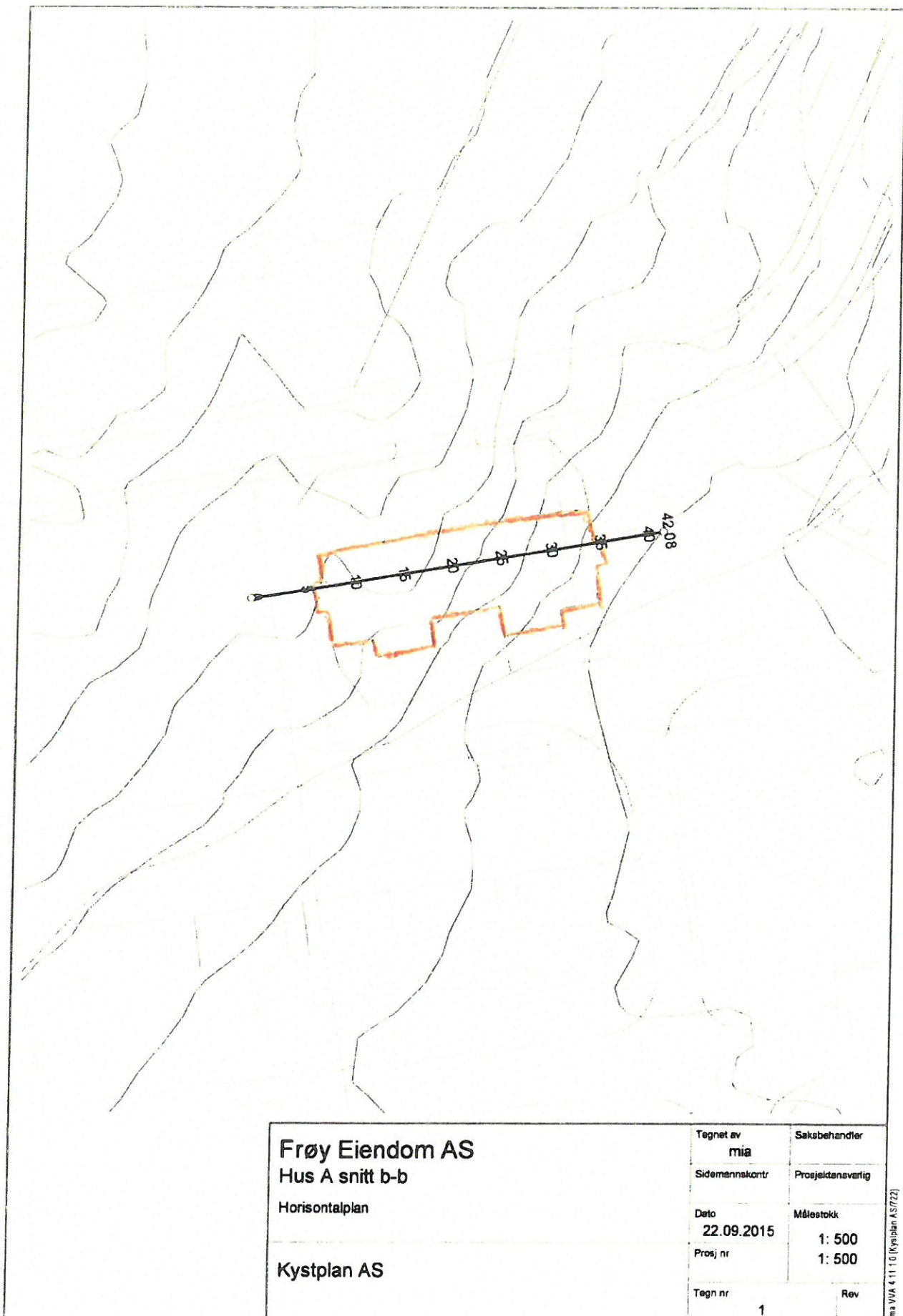
Tegnet av	Saksbehandler
mia	
Sideransvarlig	Prosjektansvarlig
Dato	Målestokk
22.09.2015	1: 200
Prosj nr	1: 200
Tegn nr	Rev
1	



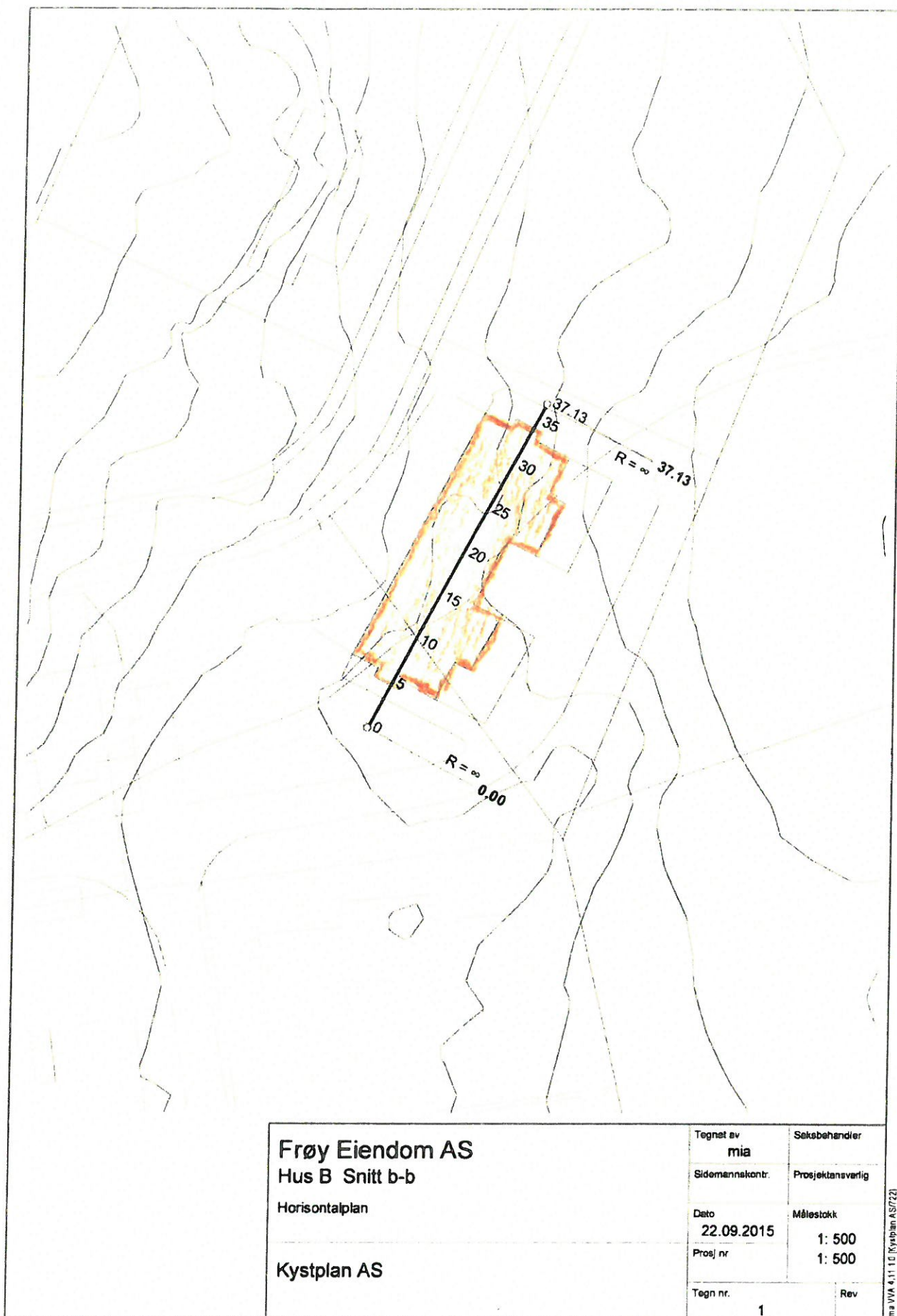
Frøy Eiendom
Hus A snitt A-A
Horisontalplan

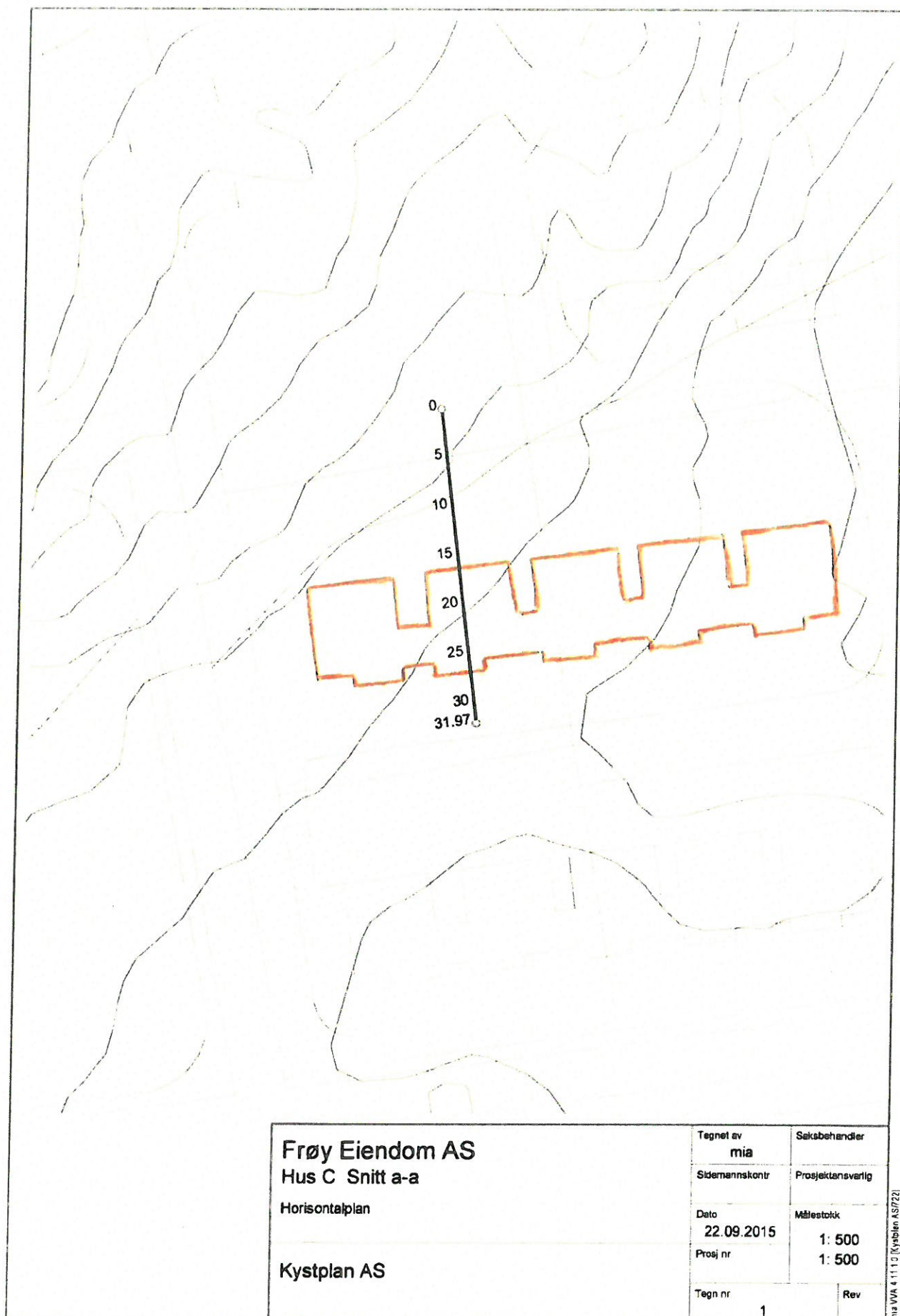
Kystplan AS

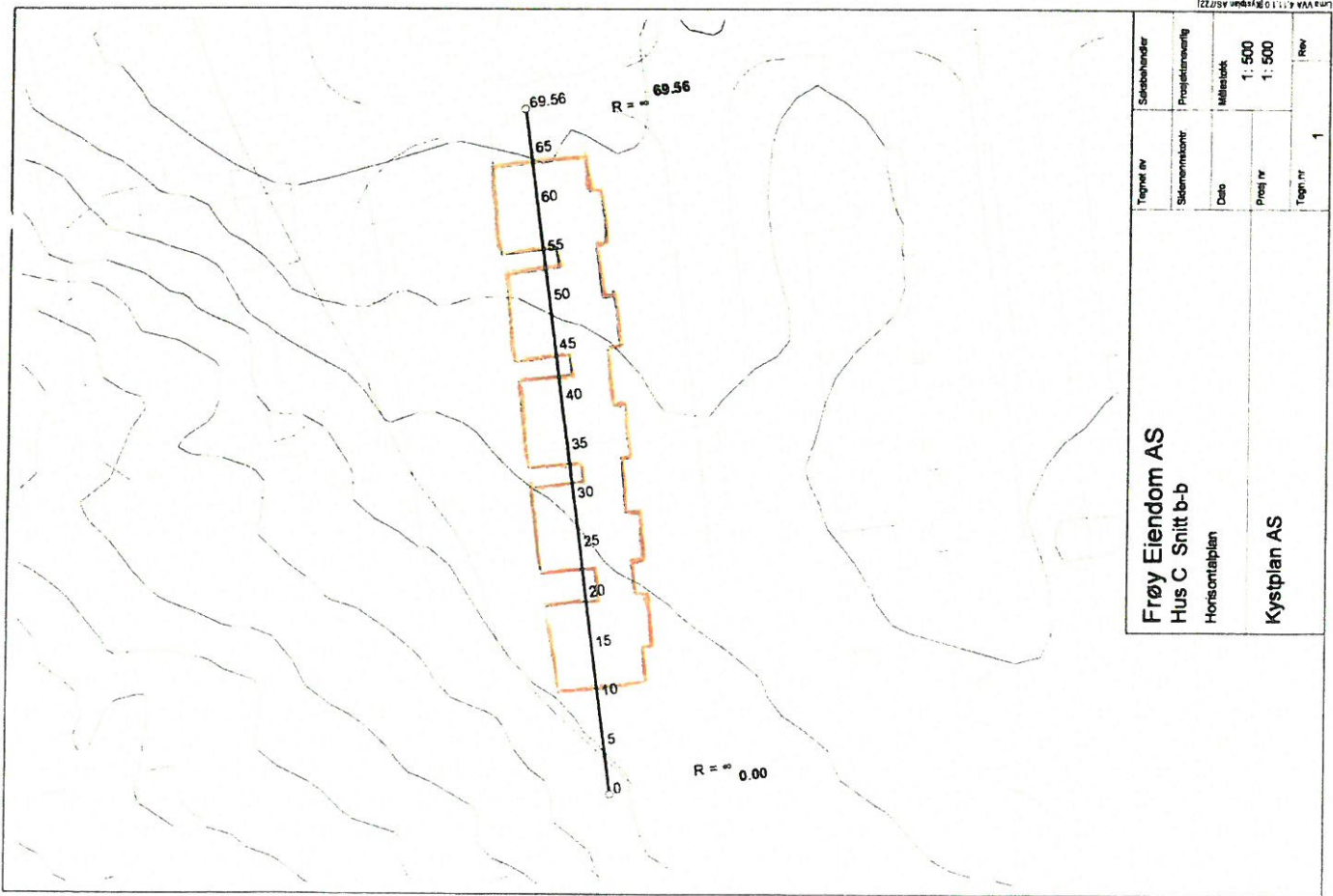
Tegnet av mia	Saksbehandler
Sidemannskontr	Prosjektansvarlig
Dato 22.09.2015	Målestokk 1: 500
Prosj nr	1: 500
Tegn nr 1	Rev.

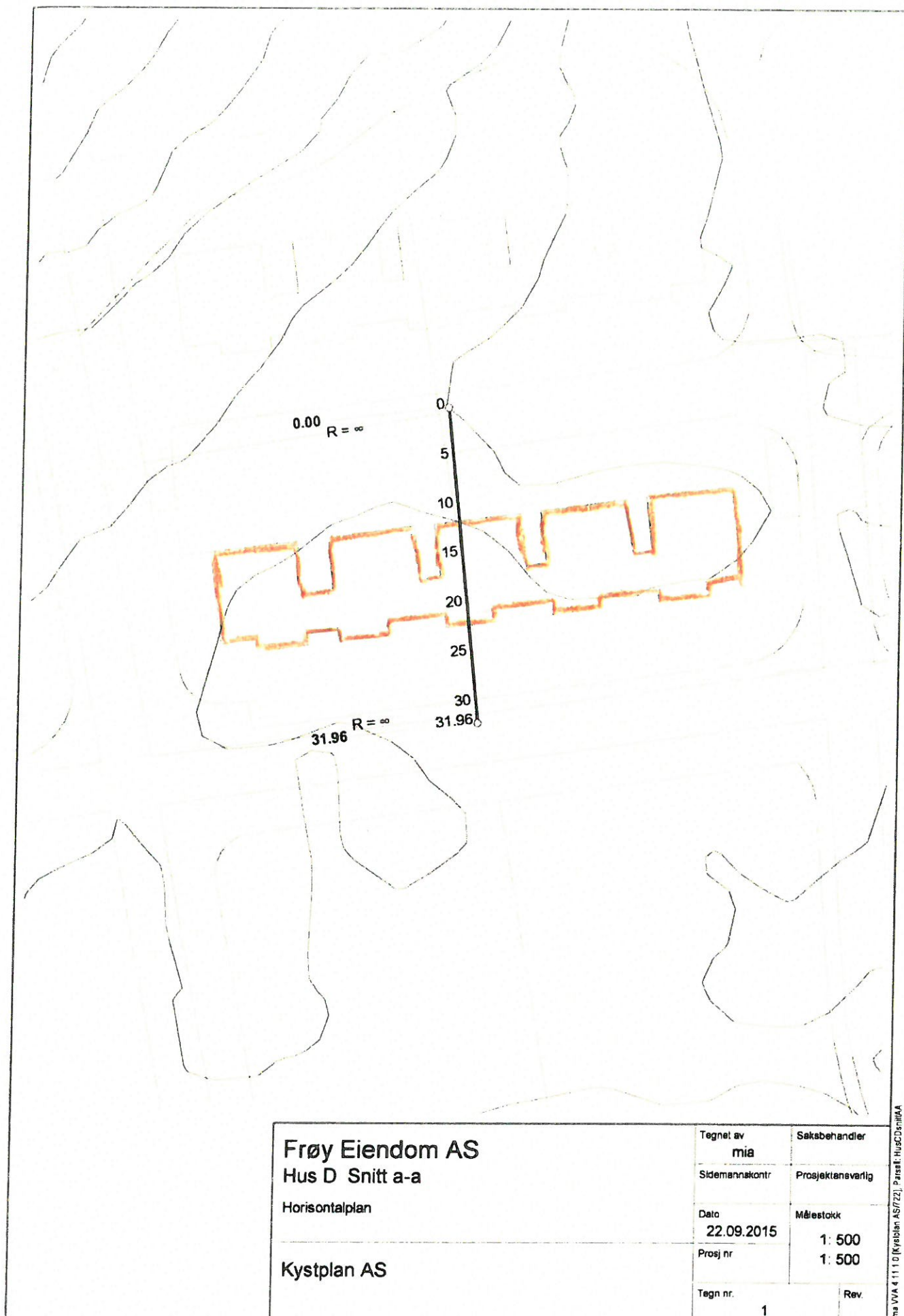


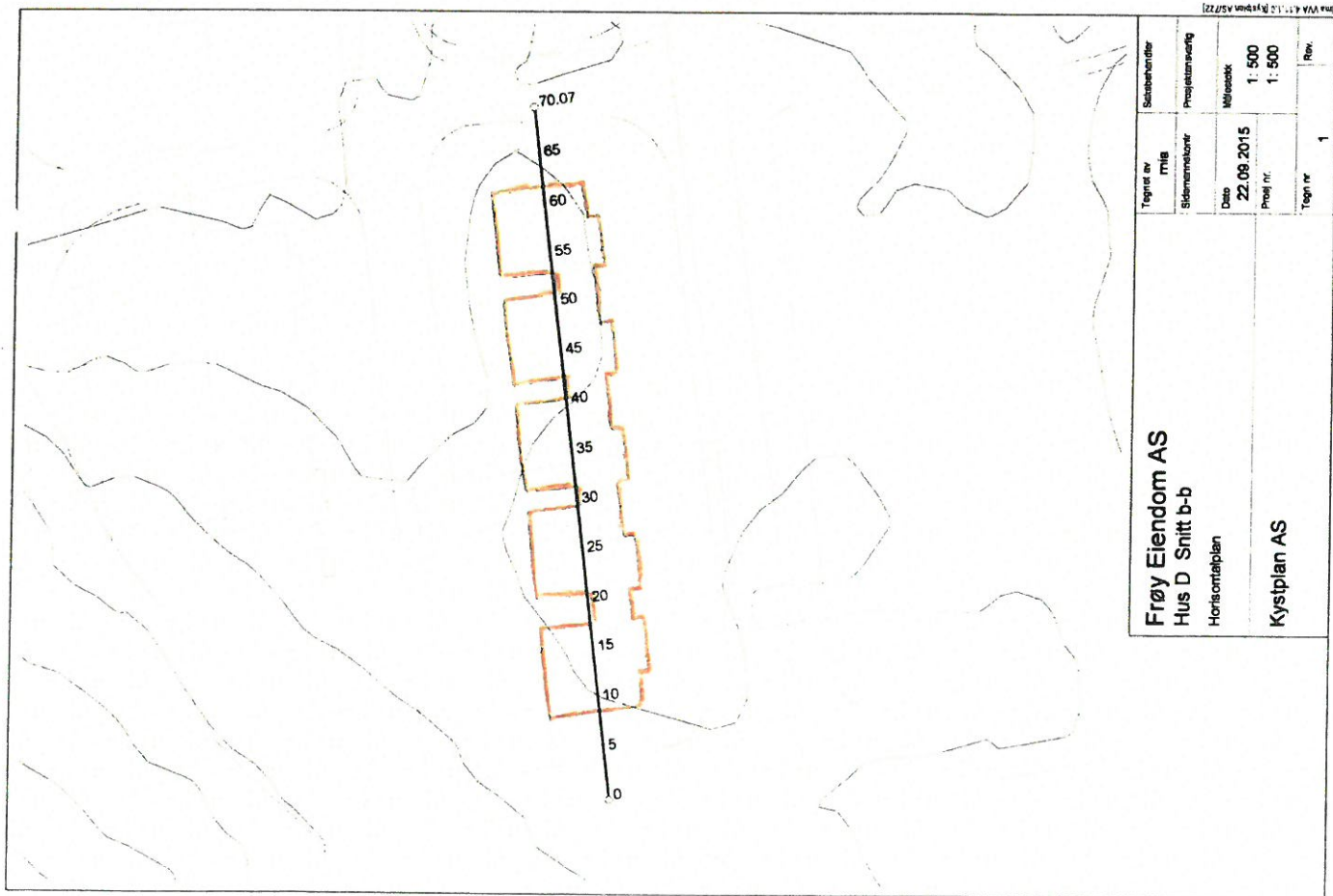








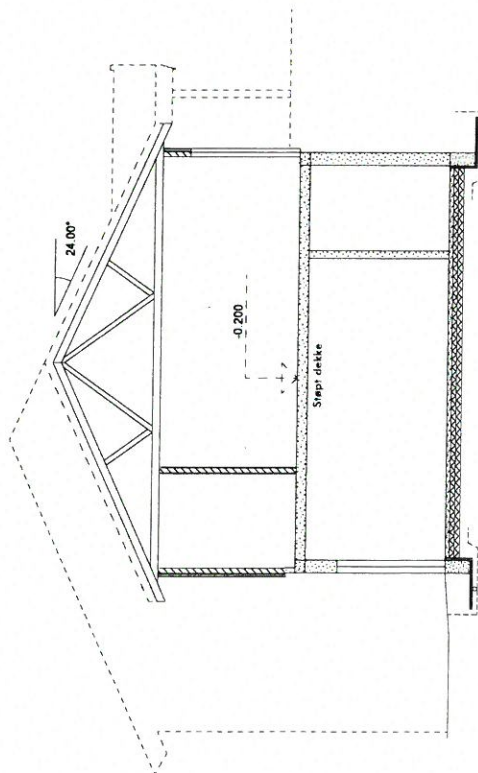
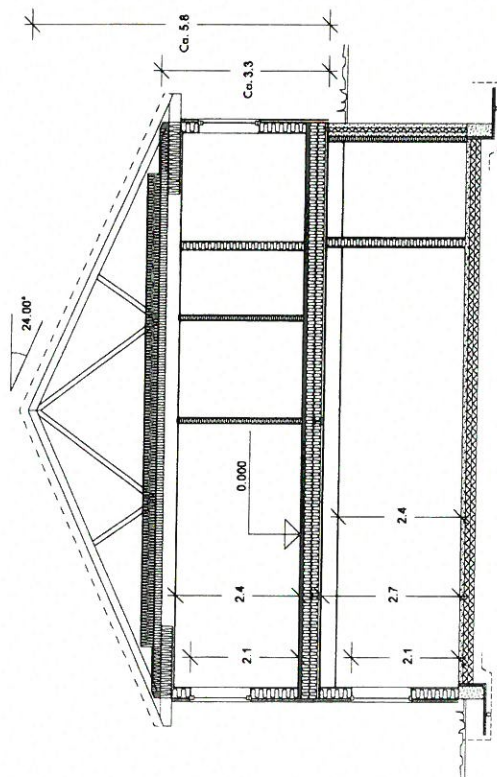




Frøy Eiendom AS Hus D Snitt b-b Horisontalplan Kysplan AS	Tegnet av	Saksbehandler
	THB	THB
	Sideremakser	Prosjektansvarlig
Dato		Målestokk
22.09.2015		1: 500
Prosj. nr.		1: 500
Tegn. nr.		Rev.
1		

Line VMA 4.1.1.2 (Kysplan AS/22)

Etasjendjel på snittet angir høyden fra støpt gulv på grunn eller plattformnivå og opp til undersiden av ferdig innmaling.



Leilighet U1-1 og U1-2

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM Primære rom
	Pr etasje	Ulyvendig bod/garasje	Sum BRA	
U etg. plan	90.9	27.2	118.1	85.8
SUM:	90.9	27.2	118.1	85.8

VOLUM	
Und etg plan	245.00
Sum	245.00

Leilighet H1-1 og H1-2

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM Primære rom
	Pr etasje	Ulyvendig bod/garasje	Sum BRA	
H etg. plan	98.5	28.0	126.5	94.1
SUM:	98.5	28.0	126.5	94.1

VOLUM	
Hovedplan	237.00
Sum	237.00

Samlet BYA
Bolitg. 247,5
Garasje 60,5

Denne tegningen tilhører Hedalm Anebolhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilskriver:
Frøy Eiendom as
Byggesaks/Gr/Bvt:
Beinskarst, Frøya
Hus type
Spesial

Arkiv
501 Snitt og arealer

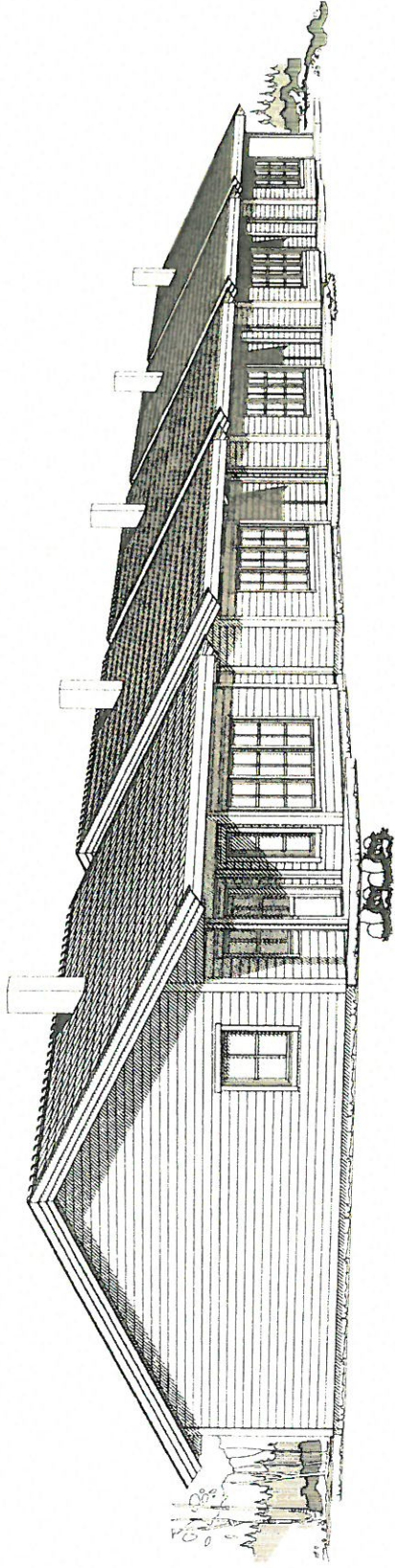
Målestokk
1 : 100

Tilbud nr.
Prosj nr.
E.nr.:

15-0085
E1-99x4

Dato
18.05.2015
Sign.
TLO
Rev.:

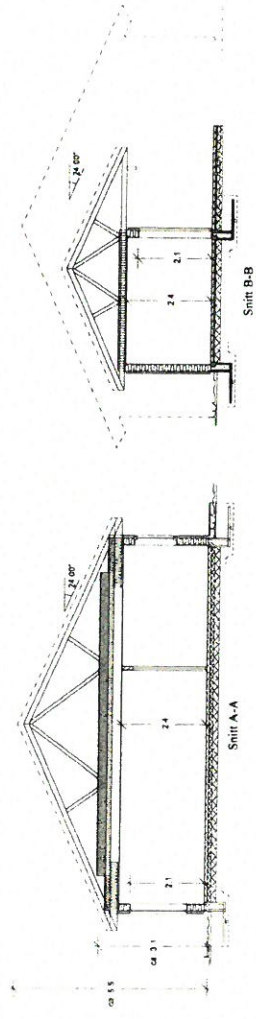
HEDALM
ANEBOHUS



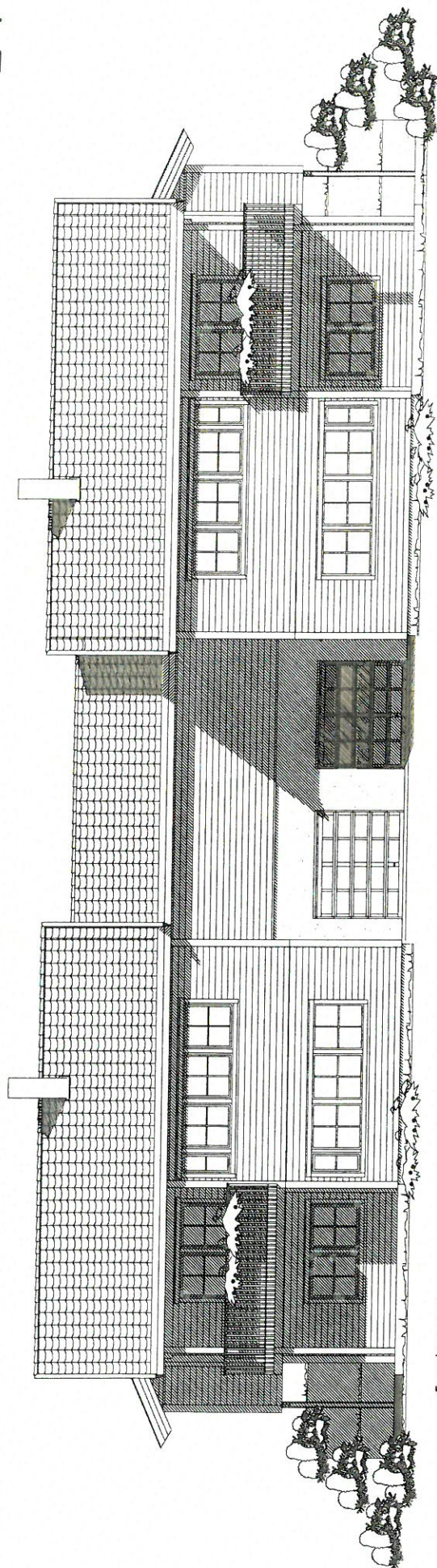
Volumen til kyllinget	
Hovedplan	194,00
Sum	194,00

Areal til kyllinget	
Arealberegning	Bruttoareal BBA / m²
JHNS NS 344C	Præsentation
14 areal plan	86,9
Sum	86,9

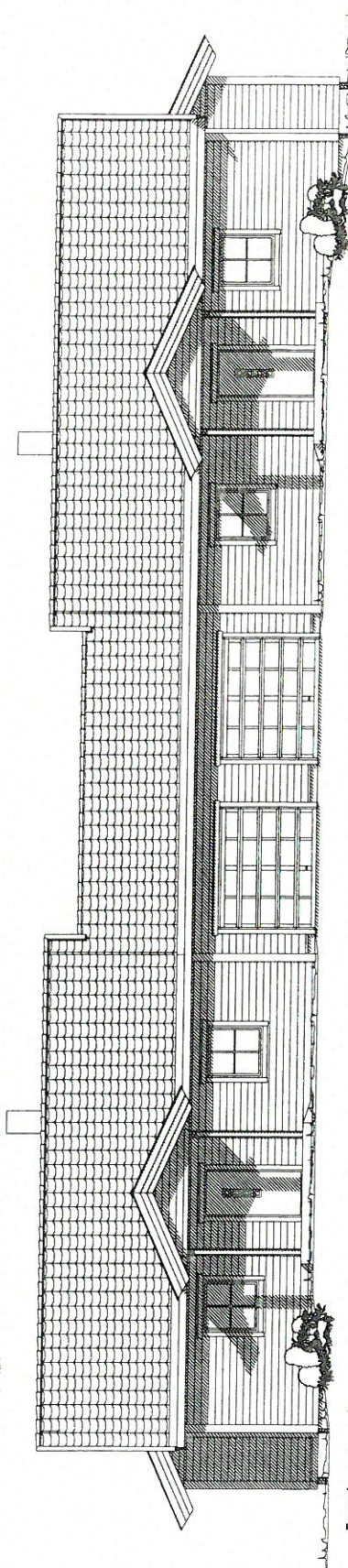
Summet BYA	
Arealberegning	Bruttoareal BBA / m²
JHNS NS 344C	Præsentation
Sum	0,0
BYA	403,4



T044
 Dorte Ingemundt / Hørne Ingemundt Anebyhus AS og for alle berørte, som offentlig samfund
 Følgende er udvalgt / Hørne Ingemundt
 Berørte er udvalgt / Hørne Ingemundt
 Berørte er udvalgt / Hørne Ingemundt
 Berørte er udvalgt / Hørne Ingemundt



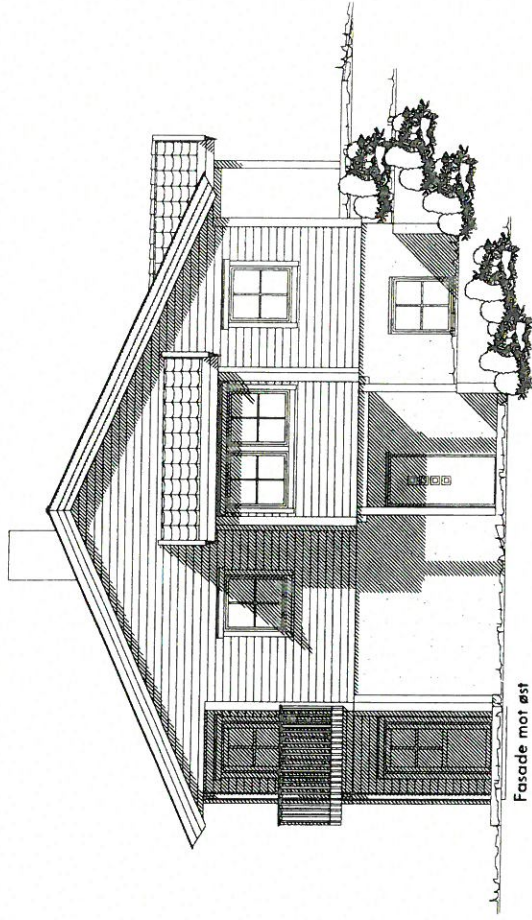
Fasade mot sør



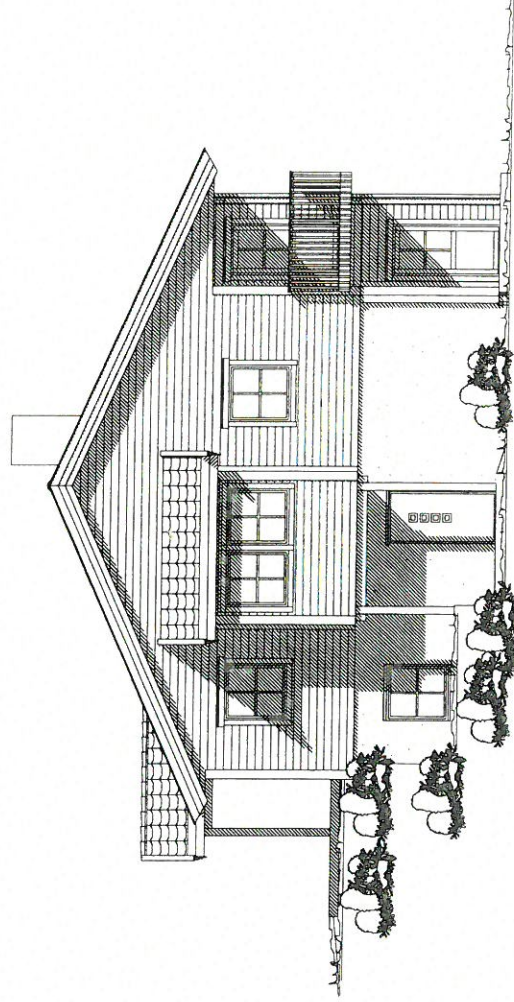
Fasade mot nord

Denne tegningen tilhører Hedalm Anbyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tittel:	Målestokk		Tilbud nr.		Dato	
	1 : 100		15-0065		18.05.2015	
Byggesaks/Gr./Bm.	21 / 145		Prod. nr.		Sign.	
					TLO	
Type	Anst.		Eier.		Tegn. nr.	
	S05		E1:99x4		6913	
Spesial		Fasade 1 og 3		Rev.		



Fasade mot øst



Fasade mot vest

Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilskrevet:

Frøy Eiendom as
Borgeveien 69, Bø
Børskaret, Frøya

Hus type
Spesial

Arkiv
506 Fasade 2 og 4

21 / 145

Målestokk
1 : 100

Tilbud nr.
Prosjekt nr.

15-0065

Dato
18.05.2015

Sign.

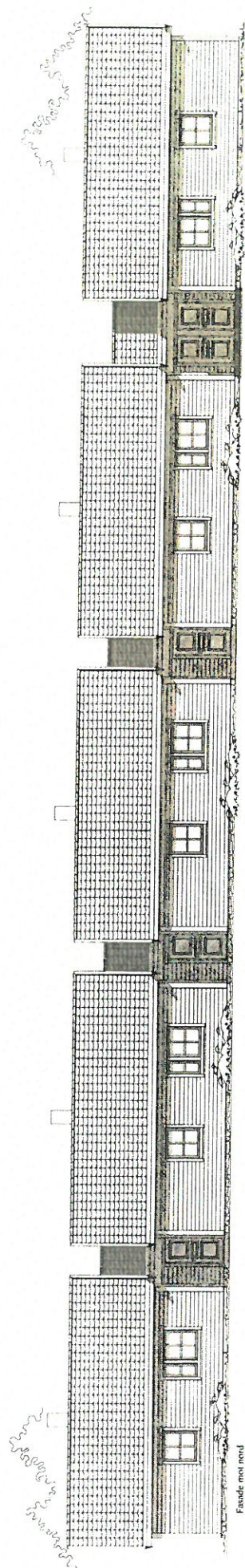
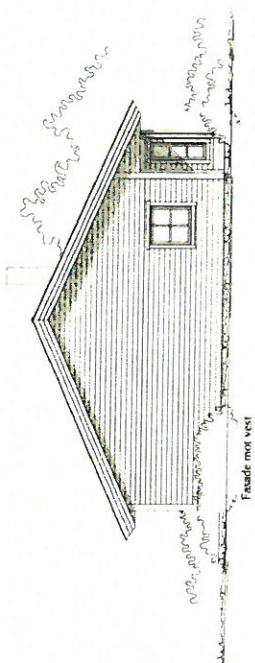
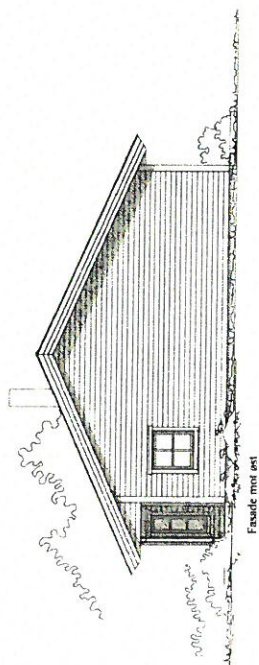
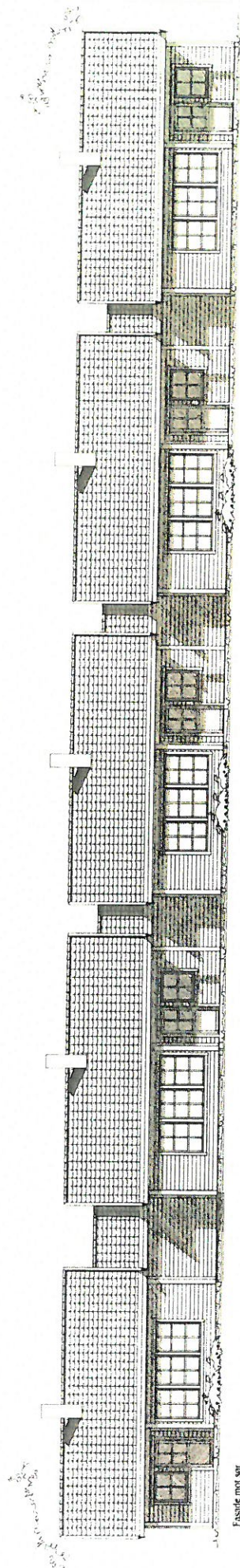
TLO

Tegning nr.

E1:99x4

Rev.

6913



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Svein Olav Ohren
Arkivsaksnr.: 15/1485

Arkiv: GNR 54/1,3

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLAN. TILLEGGSAREAL INDUSTRIOMRÅDE

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tilleggsareal fra LNFR-område til område avsatt til industriformål.
2. Dispensasjon gis til fradeling av tilleggsarealer fra Gnr 54 Bnr 1 og Gnr 54 Bnr 24 til Gnr 54 Bnr 31
3. Det forutsettes at det nye arealet slås sammen med Gnr 54 Bnr 31
4. Vedtaket fattes i medhold av pbl § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynet bak plan vesentlig.
5. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Jfr pbl §21-9

Vedlegg:

1. Orientering/Søknad
2. Kartutsnitt kommuneplanens arealdel m/skravert tilleggsareal
3. Kartutsnitt planlagt bruk
4. Fasader
5. Terrengsnitt

Saksopplysninger:

Frøya Hitra Transportservice AS søker om å få fradelt et tilleggsareal til det eksisterende industri-arealet som er avsatt i kommuneplanens arealdel (vedlegg 1). Dette for å kunne bygge en lager- og distribusjons-hall på 1000 m²

Tilleggsarealet er i dag avsatt til LNF B3 (areal for spredt bolig-, fritids- eller nærings-bebyggelse mv).

Søknaden krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Det omsøkte tilleggsarealet er vist i kart (vedlegg 2).

Bakgrunn

Tiltakshaver er i dag lokalisert på Vikan med sitt transportfirma. Oppdragsmengden og volumet av gods har over tid hatt en stor økning. Firmaet distribuerer i dag melkeprodukter for Tine Meierier på Hitra og Frøya, samt øyreginen utenfor Frøya. I tillegg har firmaet alt av dagligvarer og det meste av stykkgodset til øyrekka.

Dette har medført at det arealet transportfirmaet leier, ikke lenger kan dekke behovet for lager og omlasting. Samtidig har Vikan fått nye eiere, som har signalisert at de ser for seg en annen benyttelse av arealet.

Frøya Hitra Transportservice AS søker derfor om tilleggsareal til et område på Kvernøya som er avsatt til industri i kommuneplanens arealdel.

Vurdering:

Generelt

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

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

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

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

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

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

Søkers begrunnelse

Frøya Hitra Transportservice AS utfører lager- og transport-tjenester i øyregionen, og har det meste av godstransporten til øyrekka. Lokaliteten for lagring av stykkgoods og varer har fram til i dag vært på Vikan. Dette lagrings-arealet har blitt for lite for dagens volum av varer som skal distribueres til øyregionen, samt at det har kommet nye eiere på lokaliteten.

I den forbindelse ønsker Frøya Hitra Transportservice AS å oppføre egen hall som vil bli på 1000 m² (vedlegg 3 og 4), på familiens grunn på Gnr 54 Bnr31 i Frøya Kommune.

Dette arealet er avsatt til bergverk/industri i kommuneplanens arealdel.

For å kunne bygge en hall som vil kunne være stor nok til å dekke behovet for lagring og distribuering av varer i regionen, vil det kreve et større areal enn det som er avsatt i reguleringsplanen.

På grunnlag av dette søker Athle Arve Kvernø om å få avsatt et tilleggsområde til det eksisterende industri-arealet. Tilleggsarealet er i dag avsatt til LNFR (areal for spredt bolig-, fritids- eller nærings-bebyggelse mv). Det omsøkte tilleggsarealet er vist i kart (vedlegg 2), og med terrengsnitt (vedlegg 5). Det vil medføre at det nye industri-arealet bli av en størrelse som vil være formålstjenelig for lagerhall og parkering av kjøretøy.

Administrasjonens vurdering

På bakgrunn av det overstående tilrår administrasjonen at søker gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for fradeling av tilleggsareal fra LNFR-område til område avsatt til industriformål.

Vedtaket fattes i medhold av pbl§ 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak plan vesentlig, samt at fordelene med å tillate dispensasjon overstiger de ulempene tiltaket måtte medføre.

FRØYA KOMMUNE	Mottatt: 141015
Arkiv: 54/1,3	Ans: 5273/15
Saksbeht: 500	Jnr: 15/1485-1
Klassifisert	dato:

Frøya Hitra Transportservice AS

v/ Athle Arve Kvernø

7273 Norddyrøy

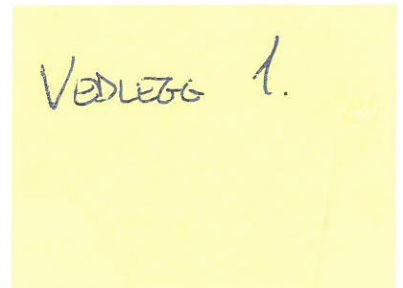
TELE 91137420.

24. 08. 2015

Til

Frøya Kommune

7261 Sistranda



Informasjon om planlagt gods-lager og garasje.

Mitt firma Frøya Hitra Transportservice AS, som er heleid av meg, - har hatt en positiv utvikling den senere tid. Firmaet utfører transport og lagertjenester, og har det meste av godstransporten ut til øyrekka. Vi har en langsiktig avtale med Fosen Transport AS som medfører at vi i dag distribuerer melkeprodukter for Tine på Hitra og Frøya samt øyregionen utenfor Frøya. I tillegg har vi alle dagligvarer og det meste av stykkgodset til øyrekka, og i den forbindelse har vi behov for egen tilrettelagt godslager til dette formålet. Til nå har vi benyttet Vikan, men dette arealet har vi vokst ut av samt at Vikan har fått nye eiere.

I den forbindelse ønsker vi nå å oppføre egen hall på en næringstomt på familiens grunn. Vi må ha en tilpasset hall som kan ta i mot varer daglig og lagre disse til vi kjører dem ut til øyrekka 2 dager pr uke, samt at vi også tar med andre varer i retur som for eksempel krabbe mm.

Hallen som Frøya Hitra Transportservice AS ønsker å oppføre vil bli på ca 1000 m2 og er tenkt plassert slik som anvist på vedlagt kart. Kartet viser at det er behov for både å ta ut en del steinmasser samt å fylle ut noe grunn i fjæra. Og renske ned fjell rygg på Nord West retning, som

I dag er på 12-15 meter høyde.

Hallens plassering er avklart med grunneierne og det vil også bli behov for å be om ny oppmåling av tomtegrunn i forståelse med dagens eiere.

Hensikten med denne henvendelsen er å få en tilbakemelding fra kommunen på hvordan man ser på mine planer, slik at jeg kan jobbe videre med disse.

Håper derfor på snarlig tilbakemelding.

Med hilsen

Frøya Hitra Transportservice AS

Athle Arve Kvernø

Athle Arve Kvernø

VEDLEGG 2

SBH

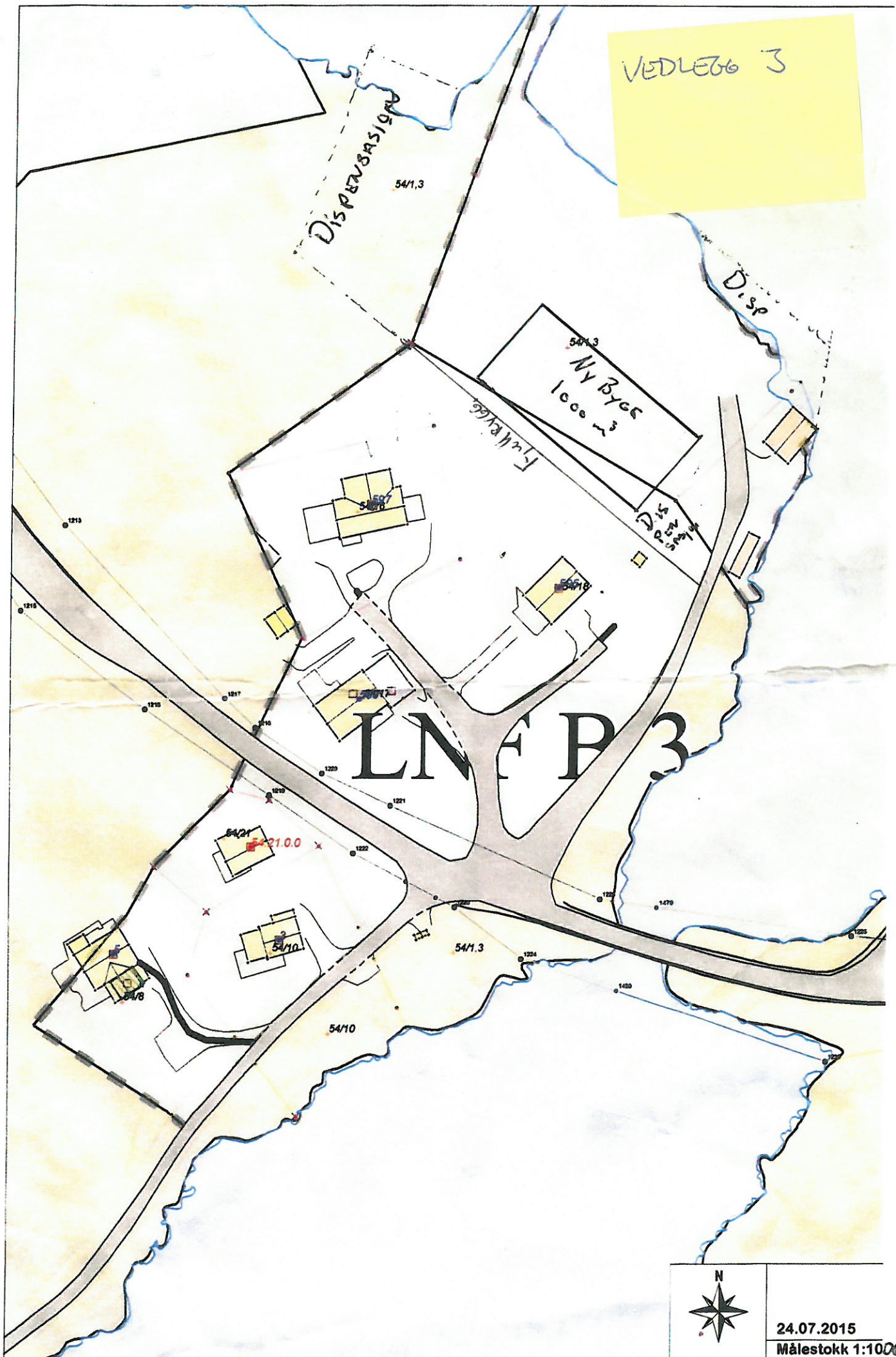
Tillegg

LNFB 3



09.11.2015
Målestokk 1:650

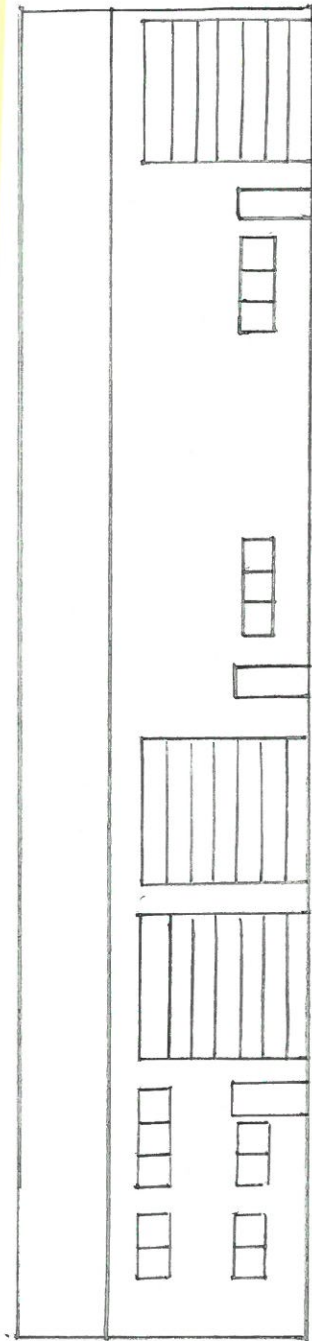
VEDLEGG 3

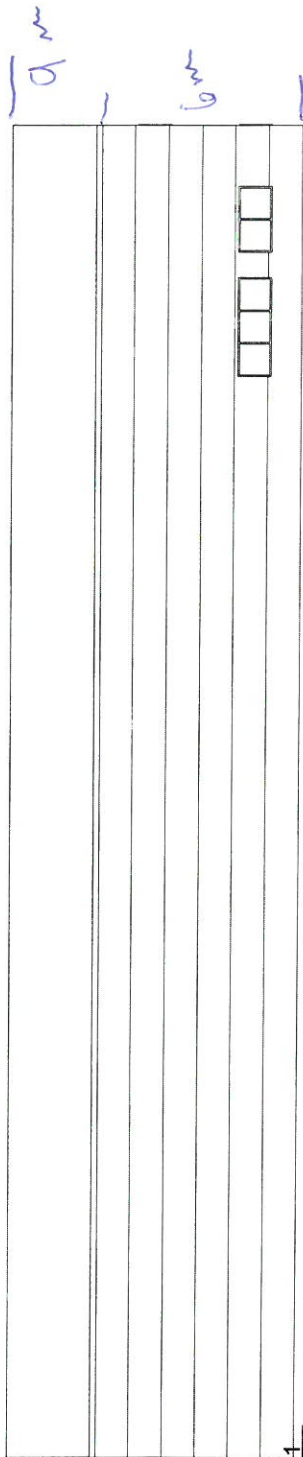


24.07.2015
Målestokk 1:1000

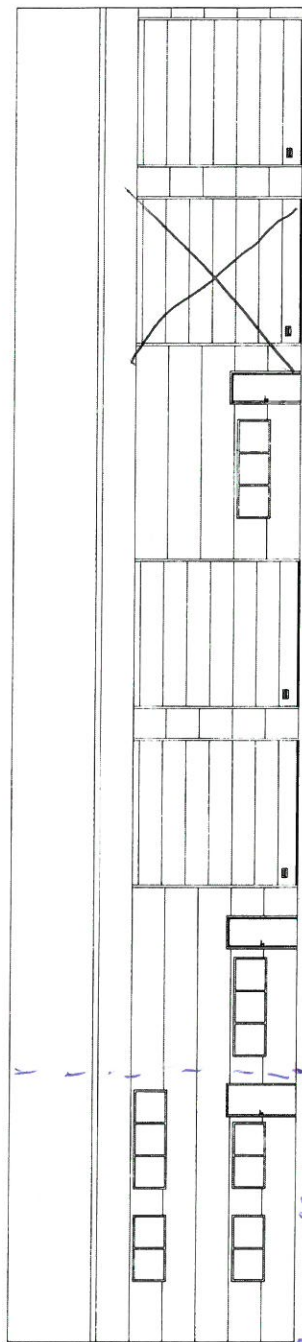
Siste.

VEDL8G 4

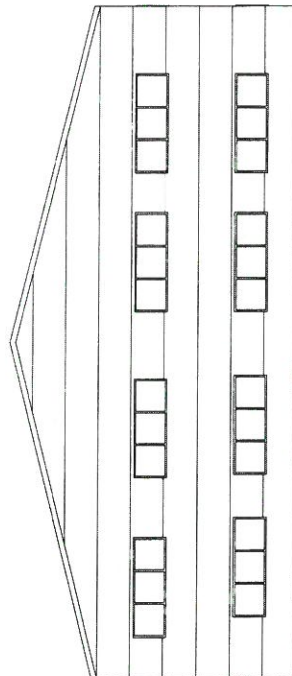




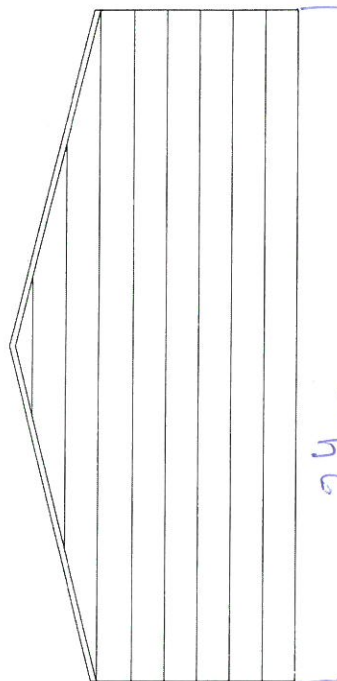
Fasade 1
1 : 100



Fasade 2
1 : 100



Fasade 3
1 : 100



Fasade 4
1 : 100

☐	DOKUMENTASJONSTEGNING
☐	ARBEIDSTEGNING
☐	ANBUDESTEGNING
☐	ANMELDESESTEGNING
☒	FORELØPIG TEGNING

Rev.	Revisjonen gjelder	Utskr.	Kont.	Dato
	Kunde			11/26/13
	Prosjekt navn	Målestokk	Teigret	Author
	Bygghendelse	1 : 100	Kont.	Checker
		A2		Prosjekt nr.
	Fasade 1	Teigret nr.		1301-A2
				Rev.

Hallmaker AS
Sveinbjørn 150, 1300 Lyngdal
T: 47 87 11 21
E: 47 87 11 21
www.hallmaker.no

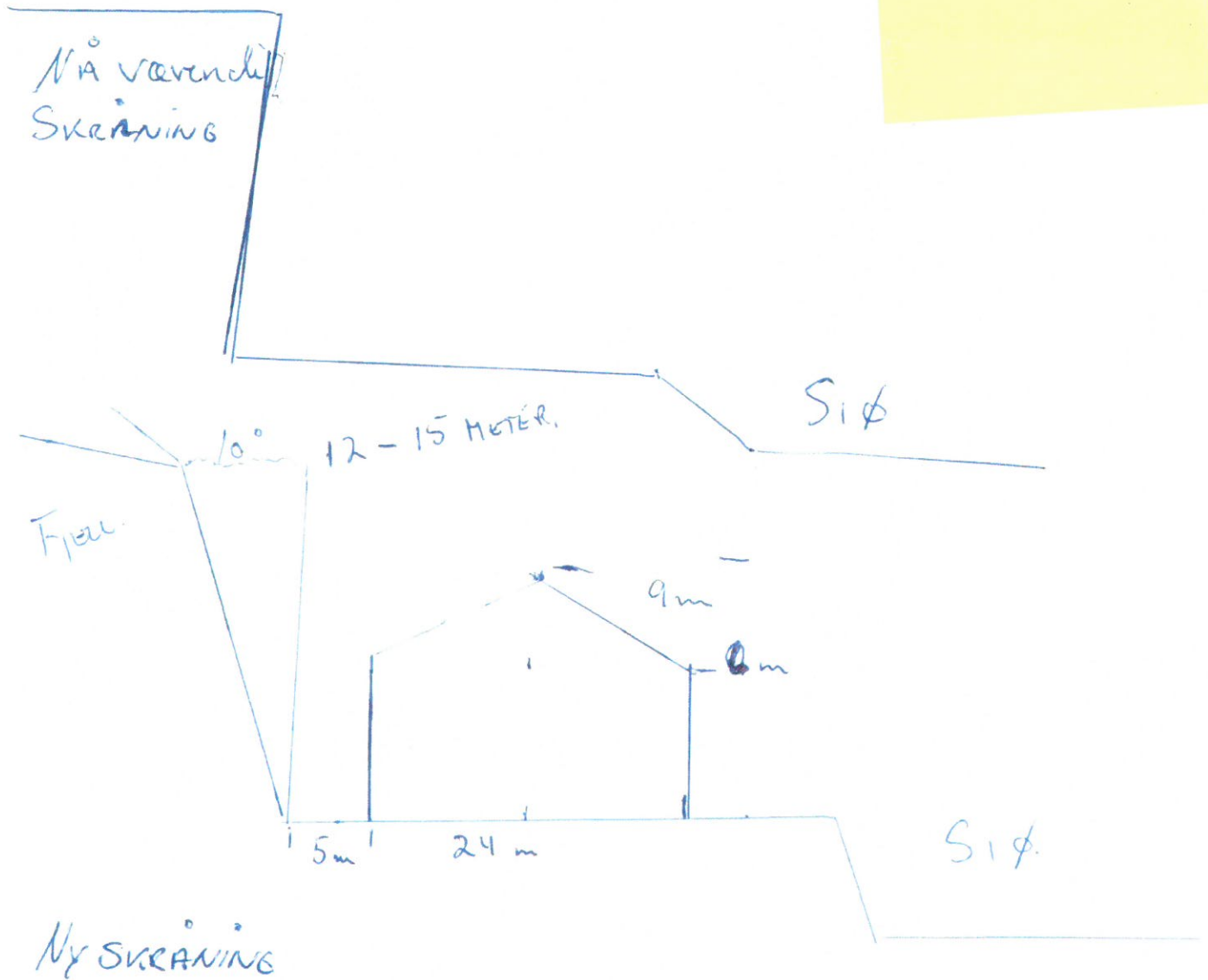


HALLMAKER

10/27/2013 10:28:40

VEDLEGG

VEDLEGG 5



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug

Arkiv: 033

Arkivsaksnr.: 15/1666

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

ORIENTERINGER/SPØRRERUNDE