

FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING

Saksliste

Møtested:

Kommunestyresalen, Frøya
herredshus

Møtedato:

25.06.2015

Kl.

09.00

Tilleggspapirer

Sakliste:

Saksnr.

Arkivsaksnr.

Innhold

69/15

15/925

GNR 20 BNR 27 SØKNAD OM DISPENSASJON

70/15

14/284

GNR 15 BNR 11 DISPENSASJON FRA BYGGEHØYDER

71/15

15/497

GNR 38 BNR 46, BRUKSENDRING FRA FRITIDSBOLIG TIL HELÅRSBOLIG

Sistranda, 25.06.15

Heidi G. Nielsen
Leder

Siv-Tove Skarshaug
Sekretær

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 25.06.2015	Arkivsaksnr: 15/925	Sak nr: 69/15
Saksbehandler: Anja Halmøy Fredriksen	Arkivkode: GNR 20/27	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
69/15	Hovedutvalg for forvaltning	25.06.2015

GNR 20 BNR 27 SØKNAD OM DISPENSASJON

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra § 2-1 i reguleringsplan Beinskardet til oppføring av åtte boenheter på eiendommen Gnr. 20 Bnr. 27.
2. Det forutsettes at det ikke kommer innsigelser til tiltaket fra omkringliggende naboer. Kommer det innsigelser som tilsier at det må foretas nye vurderinger av dipsensasjonssøknaden, må saken tas opp til ny politisk behandling.
3. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og begrunnes med at hensynene til plan ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Byggetegninger
3. Situasjonsskart
4. Reguleringsplankart Beinskardet
5. Planbestemmelser

Saksopplysninger:

I mottatte dispensasjonssøknad søkes det dispensasjon til oppføring av åtte boenheter på tomt Gnr. 20 Bnr. 27 i reguleringsplan Beinskardet. I reguleringsplanens § 2-1 er det fastslått at tomtene kan tillates bebyggd med tomannsboliger eller enebolig med utleieenhet.

Prosjektet slik det er utarbeidet forholder seg for øvrig innenfor planens bestemmer hva angår byggehøyder og graden av utnytting. Tiltaket er nabovarslet, men fristen for å komme med innsigelser har ikke utløpt enda.

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).

Vurdering

Det søkes om oppføring av åtte mindre boenheter på tomt Gnr. 20 Bnr. 27. Leilighetens størrelse varierer fra 47 m² til 62 m². Byggetgningen viser to identiske bygg i en etasje. Bygningen er relativt lange, det er derfor positivt at bygget er holdt i en etasje med tanke på nærliggende, eksisterende boliger. Naboer anes derfor ikke som vesentlig berørt av tiltaket.

Økt antall boenheter kan gi ulemper som følge av økning av trafikk på den aktuelle strekningen ut fra boligfeltet. Administrasjonen vurderer det likevel slik at trafikksikkerheten er ivaretatt. Det er gode siktforhold i området og tomten er i enden av en lengre veistrekke.

Administrasjonen er av den oppfatning at dispensasjon kan innvilges da det er et behov for leiligheter av denne størrelsen i et såpass sentrumsnært område. Det legges opp til en fortetting på den aktuelle tomten med flere boenheter, men utnyttelsesgraden vil ikke bli økt. Administrasjonen er av den oppfatning at det kan tillates en økning i antall boenheter med tanke på den etterspørselen etter boliger i denne størrelsen. Det sees på som positivt at utnyttelsesgraden ikke økes og at bygget holdes i en etasje.

I reguleringsplan Beinskardet er utnyttelsesgraden lagt opp til å være 30%. Tomtens størrelse er på 3224 m². I det aktuelle prosjektet er det lagt opp til utbygging på 778 m², dette gir en utnyttelsesgrad på 24% som er godt innenfor det planen legger opp til.

Tiltaket er nabovarslet, men fristen for å komme med innsigelser til tiltaket er ikke utløpt enda, det må derfor legges til grunn for vedtaket at det ikke kommer innsigelser. Kommer det inn innsigelser som tilsier at det må foretas nye vurderinger av dispensasjonssøknaden, må saken tas opp til ny politisk behandling.

Med bakgrunn i det ovennevnte tilrår administrasjonen at det gis dispensasjon til økning i antall boenheter på den aktuelle tomten. Fordelene anses i dette tilfellet som større enn de ulempene tiltaket måtte medføre i form av økt trafikk som følge av fortettingen. Hensynene bak plan anes ikke som vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet da graden av utnytting ikke overskrides selv om antall boenheter økes. Det vil fortsatt være bra med rom mellom boenhetene som etableres i området. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon anses dermed som for oppfylt.

Vedtaket fattes i med hold av plan- og bygningsloven § 19-2, og begrunnes med at hensynene bak plan ikke blir vesentlig tilsidesatt samt at fordelene med å tillate dispensasjon overstiger de ulempene tiltaket måtte medføre.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 25.06.2015	Arkivsaksnr: 14/284	Sak nr: 70/15
Saksbehandler: Anja Halmøy Fredriksen	Arkivkode: GNR 15/11	Gradering:
Saken skal behandles i følgende utvalg:		
70/15	Hovedutvalg for forvaltning	25.06.2015

GNR 15 BNR 11 DISPENSASJON FRA BYGGEHØYDER

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra bestemmelse 3.3 i reguleringsplan Nordskaget Industriområdet for etablering av tre tanker med byggehøyde inntil 19,5 meter.
2. Det forutsettes at oppsamlingsbasseng kan håndtere utslipp fra de største tankene på 500 kubikk.
3. Fordelene med å gi dispensasjon anses å være større enn ulempene tiltaket vil medføre.. Vedtaket Fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og begrunnes med at vedtaket ikke vesentlig vil tilsidesette hensynet bak gjeldende plan.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Plantegning av tankgård, samt tegning av silhuett
3. Oversiktskart

Saksopplysninger:

Det søkes om dispensasjon fra byggehøyder i reguleringsplanen Nordskag industriområde hvor det i planbestemmelse 3.3 står følgende:

«Innenfor planens industriområde kan det tillates bygg på inntil 12 meter gesimshøyde».

I forbindelse med utvidelse av produksjonslokalene til Nutrimar Nordskaget er det ønskelig å etablere tre 500 kubikk store tanker i tankgård med høyde inntil 19,5 meter. Tankene skal benyttes til lagring av fiskeolje eller proteiner.

Det er tidligere gitt dispensasjon fra byggehøyder for oppføring av tanker med inntil 16 meter høyde samt en pipe på 35 meter.

Vurdering:

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

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

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

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

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

Søkers begrunnelse for tiltaket

Søker begrunner behovet for økt byggehøyde med et ønske om å etablere tanker med større høyde for å øke arealutnyttelsen og øke lagringskapasiteten. Søker nevner også besparelser med hensyn til fraktkostnader ved avhenting av produkter i større tankskip.

Kommunens vurdering

I utgangspunktet skal man være forsiktig med å gi dispensasjon fra byggehøyder i vedtatte reguleringsplaner av hensyn til omgivelsene. I dette konkrete tilfellet må et avvik på 7,5 meter fra fastsatt byggehøyde 12 meter sies å være vesentlig. Dette vil gi en høyde på 19,5 meter og en topp høydekote på 22 moh, siden kote ferdig gulv er 2,5 meter over havet.

Naboer mot vest anses ikke som vesentlig berørt da en terreng høyde skjermes bebyggelsen mot industriområdet. For de som bor nær en forsenkning i terrenget med en kote ned til 18 meter kan i midlertid deler av tankene være synlig. For boligene mot øst og sør vil disse være mer berørt, men ikke mer enn man må påregne som nabo til et industriområde.

Administrasjonen legger vekt på søkers ønske om å øke arealutnyttelsen, og vurderer at fordelene med å tillate økt byggehøyde for tre av tankene veier opp for de ulempene tiltaket måtte medføre. Administrasjonen vurderer at planen i dette tilfellet ikke blir vesentlig tilsidesatt og at dispensasjon kan innvilges, dette med bakgrunn i nye behov i forbindelse med utbygging og ønske om høyere arealutnyttelse.

Med bakgrunn i det ovennevnte vurderes fordelene ved å gi dispensasjon å overstige ulempene. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2 og begrunnes med at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynene bak plan vesentlig.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 25.06.2015	Arkivsaksnr: 15/497	Sak nr: 71/15
Saksbehandler: Anja Halmøy Fredriksen	Arkivkode: GNR 38/51	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
71/15	Hovedutvalg for forvaltning	25.06.2015
/	Hovedutvalg for forvaltning	

GNR 38 BNR 46, BRUKSENDRING FRA FRITIDSBOLIG TIL HELÅRSBOLIG

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon for bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig og etablering av nødvendig adkomst til huset.
2. Planlagt adkomst ned til sjøen går gjennom et LNF- område langs sjø. Siden det er en reguleringsplan under utarbeiding bør etablering av vei heller avklares i den kommende planen og omfattes derfor ikke av dette vedtaket.
3. Det forutsettes at de nødvendige oppgraderinger utføres på boligen slik at den tilfredsstillende krav i Tek 10. Ved innføring av nytt sanitærreglement må avløpsanlegget oppgraderes for at avløpsvannet skal slippes ut til en godkjent resipient.
4. Vedtaket gjøres i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og begrunnes med at vedtaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak overordnet plan.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Plankart – kommuneplanens arealdel
3. Oversiktskart – Strømøya
4. Bilde av hus
5. Skisse - planlagt adkomst til hus og ned til sjø

Saksopplysninger:

Det søkes om bruksendring av fritidsbolig til bolig i et område som er avsatt til utbygging for fritidsbolig i kommuneplanen, UF 23. Reguleringsplan for området er under utarbeiding.

Søker ønsker å etablere nødvendig adkomst og parkering i til huset, se vedlegg 5. På samme skisse vises planlagt adkomst ned til sjøen.

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).

Administrasjonens vurdering

Det søkes om bruksendring til helårsbolig av et eldre bolighus som nå brukes til fritidsbolig. Selv om området i kommuneplanen er avsatt til utbygging av fritidsboliger, er likevel de fleste andre nabohus helårsboliger. Slik sett vil ikke en endret bruk av området skille seg fra nærmiljøet. Det sees på som positivt at eksisterende bygninger tas i bruk til boligformål da det er behov for boliger på Frøya. Dette er forhold som taler for en dispensasjon.

Tiltakshaver ønsker å etablere nødvendig adkomst og parkering til huset. Det planlegges også en vei ned til sjøen. Administrasjonen er av den oppfatning at nødvendig adkomst og parkering til huset må sikres. Den planlagte veien ned til sjøen gjennom et LNF-område bør imidlertid avklares i kommende reguleringsplan for området og omfattes derfor ikke av dette vedtaket.

Huset må så langt det er mulig oppgraderes slik at det tilfredsstiller dagens krav til bolighus i byggeteknisk forskrift, Tek 10. Dette blant annet med tanke på nye krav til isolasjon og energitilførsel.

Avløpsanlegget på eiendommen må oppgraderes ved innføring av det nye sanitærreglementet i Frøya kommune. I dag går avløpsvannet til nærliggende bekk som ikke er en godkjent resipient. Det forutsettes at søknad om utslippstillatelse og etablering av nytt avløpsanlegg sendes inn ved innføring av de nye reglene.

Med bakgrunn i det ovennevnte tilråder administrasjonen at det blir gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bruksendring av fritidsbolig til bolig. Fordelene med å gi dispensasjon i dette tilfellet vil klart overstige ulempene. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og begrunnes med at planen i dette tilfellet ikke blir vesentlig tilsidesatt.