

FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING		Saksliste
Møtested: Kommunestyresalen	Møtedato: 14.02.2019	Kl. 09:00 - 00:00

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
15/19	19/336 GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 17.01.19
16/19	18/3485 RAPPORT VEDRØRENDE UTFØRTE SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER - DESEMBER 2018
17/19	19/37 RAPPORT VEDR UTFØRTE SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER VAKRE FRØYA AS
18/19	19/71 RAPPORT VEDR UTFØRTE SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER MONA LISA SISTRANDA AS
19/19	18/2872 SLUTTBEHANDLING AV DETALJREGULERING FOR SIHOLMEN OG MYRATANGEN, PLANID 5014201814
20/19	17/1406 REGULERINGSPLAN RÅDHUSTOPPEN - GNR 21 BNR 378 - 385
21/19	18/3142 GNR 60 BNR 7 DISPENSASJON FRA LNF I KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG PBL. § 1-8 FOR FRADELING AV PARSELL
22/19	18/1027

**GNR 56 BNR 1 DISPENSASJON FRA PBL § 1-8 OG KPA (LNF) FOR
FRADELING**

- 23/19 19/186
**GNR 24 BNR 10, 12-25 DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLAN
FOR SISTRANDA**
- 24/19 18/1353
**GNR 40 BNR 3 DISPENSASJON FRA PBL. § 1-8 OG LNF FOR
ETABLERING AV NY VANNFORSYNING**
- 25/19 18/1227
**GNR 14 BNR 107 DISPENSASJON FRA KPA OG PBL FOR
OPPFØRING AV FLYTEBRYGGE, VALEN**
- 26/19 18/2219
**GNR 65 BNR 103 DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN
MAUSUND OG PBL. § 1-8 TIL FRADELING OG OPPFØRING AV SJÅ**
- 27/19 18/2921
GNR 65 BNR 362 DISPENSASJON FRA TILLATT BYA, MAUSUND
- 28/19 18/3027
GNR 65 BNR 363 DISPENSASJON FRA TILLATT BYA, MAUSUND
- 29/19 18/1790
**GNR 64 BNR 196 - UTLEGGING AV FLYTEBRYGGE. DISPENSASJON
FRA KPA**
- 30/19 18/2599
GNR 50 BNR 5 DISPENSASJON FRA KPA 4.5.2 OG PBL § 1-8
- 31/19 18/2003
**GNR 60 BNR 11 - DISPENSASJON FRA PBL §1-8 OG KPA §4.5.11,
FLYTEBRYGGE DYRØY**
- 32/19 18/2825
GNR 5 BNR 189 DISPENSASJON FRA KPA OG PBL § 1-8
- 33/19 18/3143
GNR 21 BNR 4 DISPENSASJON FRA KPA OG PBL. §1-8
- 34/19 18/3273
**GNR 13 BNR 3 DISPENSASJON FRA PBL § 1-8 FOR PLANERING AV
NÆRINGSOMRÅDE OG ANLEGGING AV NY AVKJØRSEL**
- 35/19 18/3484

GNR 26 BNR 176 BYGGESAK

36/19

19/343

ORIENTERING/SPØRRERUNDE

Sistranda, 08.02.19

Gunn Heidi Hallaren
Leder

Siv-Tove Skarshaug
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende sted:

www.froya.kommune.no.

Melding til medlemmene:

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

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

Borgelig gruppe har anledning til gruppemøte på møtedagen, kl. 08.00 i møterom C.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 14.02.2019	Arkivsaksnr: 19/336	Sak nr: 15/19
Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug	Arkivkode: 033	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
15/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 17.01.19

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 17.01.19 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 17.01.19

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 14.02.2019	Arkivsaksnr: 18/3485	Sak nr: 16/19
Saksbehandler: Nina Nilsen Espnes	Arkivkode: U63 &58	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
16/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019

RAPPORT VEDRØRENDE UTFØRTE SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER - DESEMBER 2018

Forslag til vedtak:

Rapport fra Nordfjeldske kontroll AS datert 13.12.2018 tas til orientering

Vedlegg:

Rapport vedr utførte salgs-, skjenke- og røykekontroller datert 13.12.18.

Saksopplysninger:

Vedlagt ligger rapport fra Nordfjeldske Kontroll AS.

Det er utført salgs-, skjenke-, og røykekontroller i Frøya kommune i desember 2018.

Det er avholdt kontroll av salgssteder med tobakkssalg uten merknader.

Det er avholdt kontroller med salgssteder for alkohol uten merknader.

Det er avholdt kontroller ved skjenkesteder, der brudd på alkoholloven er avdekket hos to skjenkesteder. Brudd som fremkommer i rapporten behandles i egne saker.

Viser ellers til vedlagte rapport for flere detaljer.

Vurdering:

Vedlagte rapport tas til orientering.

Bruddene som fremkommer i rapporten behandles i egne saker.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
14.02.2019	19/37	17/19
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Nina Nilsen Espnes	U63 &58	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
17/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019

RAPPORT VEDR UTFØRTE SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER VAKRE FRØYA AS

Forslag til vedtak:

Vakre Frøya AS tildeles to prikker for brudd på § 8-3 i alkoholforskriften.

Prikktildeling skjer etter alkoholforskriftens § 10-3.

Vedlegg:

Rapport vedrørende utførte salgs-, skjenke-, og røykekontroller.

Saksopplysninger:

Nordfjeldske Kontroll AS utførte den 08.12.18 kontroll hos Vakre Frøya AS/Diamonds. Under kontrollen ble det avdekket brudd på alkoholovens forskrift om omsetning av alkoholholdig drikk m.v § 8-3, der IK-perm ikke kunne fremvises for kontrollørene.

Videre ble det opplyst at skjenkestyrer er John Arne Kamsvåg og at stedfortreder er Jøran Hansen. Dette stemmer ikke med gitt bevilling, noe som bevitner at skjenkestedets ansvarlige ved kontrollen ikke er kjent med skjenkestedets bevilling.

Vakre Frøya AS har fått varsel om mulig prikktildeling i brev datert 07.01.19, men har ikke kommet med skriftlig uttalelse til rapporten.

Frøya kommune har vært i kontakt med skjenkestyrer Geir Wærø og informert om brudd som er avdekket. Dette resulterte i at Geir Wærø som skjenkestyrer og daglig leder for serveringsbevillingen og Kenneth Wærø som stedfortreder trakk seg fra alle verv i Vakre Frøya AS med umiddelbar virkning. Vakre Frøya AS står da uten skjenkestyrer og stedfortreder, samt daglig leder for serveringsbevillingen. Dette medførte at all servering og skjenking måtte opphøre med umiddelbar virkning. Frøya kommune har vært i dialog med kontaktperson for Vakre Frøya AS, John Arne Kamsvåg slik at de er inneforstått med at ny skjenkestyrer og stedfortreder samt dagligleder for serveringsbevillingen må være på plass før servering og skjenking kan gjenopptas.

Vurdering:

Alle bevillingshavere har ansvar for at bevillingsstedet har et velfungerende IK-system. Dette skal bidra til økt kunnskap og gode rutiner, slik at alkohollovgivningen overholdes. Det er helt sentralt at IK-permen er godt kjent, oppdatert og tilgjengelig for alle ansatte. Videre er det viktig at alle ansatte har oversikt over hvordan virksomheten er organisert og hvordan oppgaver og ansvar er fordelt.

Forskrift om omsetning av alkoholholdig drikk mv. (alkoholforskriften) § 8-3 sier at:

«Internkontrollen skal tilpasses virksomhetens størrelse, egenart, aktiviteter og risikoforhold og ha det omfang som er nødvendig for å overholde krav i bevillingen, alkoholloven og bestemmelser fastsatt i medhold av alkoholloven. Internkontrollen skal dokumenteres i den form og i det omfang som er nødvendig på bakgrunn av virksomhetens størrelse, egenart, aktiviteter og risikoforhold. Dokumentasjonen skal til enhver tid være oppdatert og tilgjengelig for kontrollmyndigheten.

Internkontrollen innebærer at den/de ansvarlige for virksomheten skal

- 1. ha oversikt over krav i bevillingen, alkoholloven og bestemmelser fastsatt i medhold av alkoholloven som gjelder for virksomheten,*
- 2. sørge for at ansatte i virksomheten har tilstrekkelige kunnskaper og kompetanse til å overholde kravene til virksomheten, herunder kravene til internkontroll,*
- 3. ha oversikt over hvordan virksomheten er organisert og hvordan oppgaver og ansvar er fordelt,*
- 4. ha rutiner for å sikre overholdelse av krav i bevillingen, alkoholloven og bestemmelser fastsatt i medhold av alkoholloven som gjelder for virksomheten,*
- 5. ha rutiner for å forebygge, avdekke og rette opp avvik,*
- 6. foreta systematisk og regelmessig gjennomgang av internkontrollen.»*

Brudd som fremkommer i saksopplysningene tilsier at bevillingshaver tildeles to prikker jf Alkoholforskriftens § 10-3.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 14.02.2019	Arkivsaksnr: 19/71	Sak nr: 18/19
Saksbehandler: Nina Nilsen Espnes	Arkivkode: U63 &58	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
18/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019

RAPPORT VEDR UTFØRTE SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER MONA LISA SISTRANDA AS

Forslag til vedtak:

Mona Lisa Sistranda AS tildeles to prikker for brudd på § 8-3 i alkoholforskriften.

Prikktildeling skjer etter alkoholforskriften § 10-3.

Vedlegg:

Rapport vedr utførte salgs-, skjenke- og røykekontroller

Saksopplysninger:

Nordfjeldske kontroll AS utførte den 08.12.18 kontroll hos Mona Lisa Sistranda AS. Under kontrollen ble det avdekket brudd på alkoholforskriftens § 8-3, der bevillingshaver mangler interne rutiner, såkalt IK-perm.

Mona Lisa Sistranda AS har fått varsel om mulig prikktildeling i brev datert 11.01.19. Den 15.01.19 tok skjenkestyrer kontakt med Frøya kommune, der han fremviser IK-perm utarbeidet etter siste kontroll. Videre forteller han at det ikke skjenkes alkohol når han ikke er tilstede.

Vurdering:

Alle bevillingshavere har ansvar for at bevillingsstedet har et velfungerende IK-system. Dette skal bidra til økt kunnskap og gode rutiner, slik at alkohollovgivningen overholdes. Det opplyses at Mona Lisa Sistranda AS ikke skjenker alkohol når skjenkestyrer ikke er tilstede. Dokumentasjon på internkontroll må uansett foreligge selv om de har en rutine på at bare skjenkestyrer står for skjenkingen. Bevillingshaver har plikt til å sørge for at den enkelte ansatte har tilstrekkelige kunnskaper og kompetanse til å overholde kravene til virksomheten. Dokumentasjon på at bevillingshaver har ivarettatt forpliktelsene når det gjelder kompetanse og opplæring, skal finnes i perm. Det er helt sentralt at IK-permen er godt kjent, oppdatert og tilgjengelig for alle ansatte.

Forskrift om omsetning av alkoholholdig drikk mv. (alkoholforskriften) § 8-3 sier at:

«Internkontrollen skal tilpasses virksomhetens størrelse, egenart, aktiviteter og risikoforhold og ha det omfang som er nødvendig for å overholde krav i bevillingen, alkoholloven og bestemmelser fastsatt i medhold av alkoholloven. Internkontrollen skal dokumenteres i den form og i det omfang som er nødvendig på bakgrunn av virksomhetens størrelse, egenart, aktiviteter og risikoforhold. Dokumentasjonen skal til enhver tid være oppdatert og tilgjengelig for kontrollmyndigheten.

Internkontrollen innebærer at den/de ansvarlige for virksomheten skal

- 1. ha oversikt over krav i bevillingen, alkoholloven og bestemmelser fastsatt i medhold av alkoholloven som gjelder for virksomheten,*
- 2. sørge for at ansatte i virksomheten har tilstrekkelige kunnskaper og kompetanse til å overholde kravene til virksomheten, herunder kravene til internkontroll,*
- 3. ha oversikt over hvordan virksomheten er organisert og hvordan oppgaver og ansvar er fordelt,*
- 4. ha rutiner for å sikre overholdelse av krav i bevillingen, alkoholloven og bestemmelser fastsatt i medhold av alkoholloven som gjelder for virksomheten,*
- 5. ha rutiner for å forebygge, avdekke og rette opp avvik,*
- 6. foreta systematisk og regelmessig gjennomgang av internkontrollen.»*

Det er positivt at bevillingshaver etter skriftlig varsel har utarbeidet IK-perm. Jf. Forskrift om omsetning av alkoholholdig drikk mv. § 10-4, kan det dersom det foreligger helt spesielle og svært formildende omstendigheter, tildeles færre prikker for en overtredelse. Frøya kommune mener det ikke foreligger helt spesielle og svært formildende omstendigheter i denne saken, da bevillingshaver også ble tildelt to prikker for samme type brudd i juni 2018.

Brudd som fremkommer i saksopplysningene tilsier at bevillingshaver tildeles to prikker jf Alkoholforskriftens § 10-3.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 14.02.2019	Arkivsaksnr: 18/2872	Sak nr: 19/19
Saksbehandler: Tina Eltervåg	Arkivkode: PLAN 5014201814	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
173/18	Hovedutvalg for forvaltning	27.11.2018
19/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019
/	Kommunestyret	

SLUTTBEHANDLING AV DETALJREGULERING FOR SIHOLMEN OG MYRATANGEN, PLANID 5014201814

Forslag til vedtak:

1. **Detaljregulering for Siholmen og Myratangen, PlanID 5014201814, med tilhørende planbeskrivelse, plankart og reguleringsbestemmelser datert 07.02.19, vedtas i henhold til pbl § 12-12.**
2. **Gjeldende detaljregulering for Siholmen og Myratangen PlanID 1620200804 vedtatt 05.11.2004, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.**

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for forvaltning den 27.11.2018 sak 173/18

Vedtak:

1. Hovedutvalget for forvaltning vedtar å legge reguleringsplan for Siholmen og Myratangen (1620200804) med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser datert 22.11.18 ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker, i medhold av plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Rådmannen skal før sluttbehandling i kommunestyret sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljregulering for Siholmen og Myratangen PlanID 1620200804, vedtatt 05.11.2004, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av ny detaljregulering for Siholmen og Myratangen PlanID 1620200804.

Enstemmig.

Vedlegg:

1. Plankart i målestokk 1:2000 A2, datert 07.02.19
2. Reguleringsbestemmelser datert 07.02.19
3. Planbeskrivelse datert 07.02.19
4. ROS- analyse, datert 22.11.18
5. Høringsuttalelser samlet
6. Notat av 18.01.19 om Risikovurdering av støy for peling og mulig effekt på laks i merd.
7. Notat av 06.02.19 om Ny trafikkløsning i detaljregulering Siholmen Myratangen
8. Tegning av ny trafikksituasjon Coop Sistranda
9. Saksfremlegg behandling før høring og offentlig ettersyn, sak 18/2872, datert 27.11.18.

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Referat oppstartsmøte (ikke vedlagt)
2. Planforslag, datert 16.11.18 (ikke vedlagt)

Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av saksframlegg til behandling før høring og offentlig ettersyn, se vedlegg.

Hensikt med regulering

Hensikten med omreguleringen er å tilrettelegge for følgende:

Flytting av liggekai fra lokalitet sør for fiskerihavna i vedtatt plan til ny lokalitet utenfor eksisterende molo ved fiskerihavna. Videre har planarbeidet hatt som hensikt å rydde opp i en del uklarheter, og oppdatere planbestemmelser og plankart. Som resultat av innspill til høringsfasen fra Statens vegvesen (SVV) har det blitt tilrettelagt for en mer trafikksikker adkomst til Coop Sistranda (f_F/K).

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere i planområdet, se Planbeskrivelse.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA) og Kommunedelplan for Sistranda sine bestemmelser og rammer. Det er gjort mindre endringer fra gjeldende Reguleringsplan sine formål som ikke endrer intensjonen med området.

Vedtatt plan (2004) omfatter følgende arealformål: Undervisning, Andre typer bebyggelse og anlegg, grav- og urnelund, forretning/kontor, Forretning/industri, Næring/ kontor/tjenesteyting, Veg, Kjøreveg, Annen veggrunn, Kai, Turveg, Ferdsel i sjø, Småbåthavn, Fiskebruk, Frisikt.

Planforslaget medfører ingen ny omdisponering av dyrket areal.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av hovedutvalg for forvaltning den 27.11.2018 sak 18/2872. Hovedutvalg for forvaltning vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Tatt ut avkjørselspil til dagens sørligste adkomst til eiendom 22/24. Planen skal vise planlagt fremtidig situasjon og da er denne avkjørselen tenkt sanert.
- Byggegrense til fv.714 er redusert fra 20 meter til 15 meter ihht. innspill fra Statens vegvesen.
- Det er lagt til rette for en mer trafikksikker løsning for adkomst til Coop som et resultat av innspill til høringsfasen fra SVV. Dette innebærer at nordlig adkomst kun blir åpen for utkjøring når ny adkomstvei til havna er etablert, etablering av fortau på østsiden av Fv. 714, etablering av gangfelt og busslommer, samt en utbedret løsning for varelevering til Coop og Byggmix. Løsningen er kvalitetsikret med Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune. Det er kun regulert for de deler av løsningen som ligger innenfor planområdet. Det innebærer at løsningen også bør innarbeides i tilliggende planer for fv. 714 og for boligområdene på vestsiden av fv. 714.
- Vegareal utenom fv. 714 er oppdatert ihht. ny håndbok N100 (2018). Dette innebærer noe breddeutvidelse for vegareal i planen. Skarp sving ved Siholmen tilfredstiller ikke krav i håndbok N100 og bør revideres når innhold i ny plan for Siholmen er avklart og planarbeidet igangsettes.
- Det er lagt inn rekkefølgebestemmelse, § 9c, for bygging av ny adkomstveg til Fiskerihavna før etablering av næringsareal f_N/K/T.
- Det er lagt inn rekkefølgebestemmelse, § 9d, om at nordre avkjørsel fra f_F/K (coop-tomta) skal stenges for innkjøring når adkomstvei o_SKV ned til Fiskerihavna og f_SKV3 er ferdigstilt.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 27.11.2018 til 12.01.2019. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt fem uttalelser. Disse følger saken som uttrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Innspill fra	Dato	Innspill	Behandling i planen
Kystverket	10.12.18	Planen vil få en viss virkning for statlige anlegg og Kystverkets interessefelt, men de kan ikke se at forslaget til arealbruk er konfliktskapende i forhold til Kystverkets faglige virkefelt. Kystverket ser heller ikke at reguleringen fører med seg noen upåregnelige eller negative konsekvenser for andre interessefelt som Kystverket er satt til å ivareta.	Tas til etterretning.
Statens vegvesen	10.12.18	Byggegrense Det er tegnet inn en byggegrense mot fv. 714 i reguleringsplanen, men den er ikke målsatt. Vi kan godkjenne en byggegrense på 15 meter fra midten av fv. 714. Vi gjør oppmerksom på at parkering og lagring omfattes av byggegrensebestemmelsene. Arealet mellom vegens eiendom og byggegrense må	Tas til etterretning. Byggegrense endret til 15 meter.

		<p>derfor anordnes slik at dette ikke skjer. Dette bør tas inn i planens bestemmelser.</p> <p>Avkjørsler Det er regulert inn en ekstra avkjørsel fra fv. 714 i forhold til eksisterende reguleringsplan, uten at dette er et behov som er synliggjort i planbeskrivelsen. Vi er derfor usikre på om det er behov for alle avkjørslene, eller om noen av dem kunne vært slått sammen til felles bruk for flere eiendommer. Dette ber vi Frøya kommune svare ut ved vedtak av planen.</p> <p>Frøya kommune har flere ganger vært i kontakt med Statens vegvesen i forbindelse med avkjørslene til Coop og ment de har vært trafikksikre. I sammenheng med arbeidet med reguleringsplanen for Siholmen/Myratangen har Frøya kommune en mulighet til å regulere avkjørslene slik at de blir mer hensiktsmessige med tanke på plassering i forhold til parkeringen, og få bedre trafiksikkerhet. Det bør ellers knyttes en bestemmelse til samtlige avkjørsler som sier de skal bygges i henhold til Statens vegvesens retningslinjer.</p> <p>Faglige råd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • det bør lages en bestemmelse som sier at arealet mellom byggegrensen og fylkesvegen ikke tas i bruk som parkeringsplass eller areal for lager. • dagens avkjørsler til Coop bør reguleres og bygges om, for å gi en bedre plassering av adkomst i forhold til parkeringsplassen, og for å bedre trafiksikkerheten. • det bør lages en bestemmelse som sier at alle avkjørsler skal bygges i henhold til Statens vegvesens retningslinjer. <p>Statens vegvesen ber om at kommunen ved sluttbehandling av planen redegjør for hvordan faglige råd er tatt inn og/eller vurdert.</p>	<p>Sørligste avkjørselspil på eiendom 22/24 er fjernet.</p> <p>Se bestemmelse §3.8 c</p> <p>Trafikksituasjonen er gjennomgått og det er lagt inn endringer i plankart, bestemmelser og beskrivelse, se kap.4.11.1 og bestemmelse 9 d. Se bestemmelse §3.11 a</p>
Fylkesmannen i Trøndelag	17.01.19	<p>Landbruk Det er positivt at det er tatt inn bestemmelser som sikrer ivaretagelse av matjord for arealer som ble regulert til andre formål i gjeldende plan.</p> <p>Klima og miljø Det forstås slik at det nå ikke åpnes for etablering av ny boligbebyggelse i planen. De hensyn vi har kommentert i vår tidligere uttalelse til varsel om oppstart av planarbeidet synes i tilstrekkelig grad å være ivarettatt i det planforslaget som nå er lagt ut til høring.</p>	Tas til etterretning
Trøndelag fylkeskommune	17.12.18	Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner på landsiden. Det vises til den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidningen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.	Tas til etterretning.
Mattilsynet	29.11.18	Mattilsynet har ingen merknad til planforslaget.	Tas til etterretning.
NTNU Vitenskapsmuseet	07.01.19	NTNU vitenskapsmuseet gir en oversikt over hvor det er gjort tidligere registreringer uten funn i nærheten. Dette er gjengitt i kapittel om kulturminner. NTNU Vitenskapsmuseet har med bakgrunn i dette ingen anmerkninger til reguleringsplanen slik den foreligger, men minner om meldeplikten.	Tas til etterretning

Innsigelser

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

Lovhjemler

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

Vurdering:

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Innsigelser

Det er ikke mottatt innsigelser til planforslaget og kommunestyret kan gjøre endelig planvedtak.

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for Siholmen og Myratangen med planID 5014201814, vedtas.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 14.02.2019	Arkivsaksnr: 17/1406	Sak nr: 20/19
Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen	Arkivkode: PLAN 1620201703	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
20/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019
/	Hovedutvalg for forvaltning	
/	Kommunestyret	

REGULERINGSPLAN RÅDHUSTOPPEN - GNR 21 BNR 378 - 385

Forslag til vedtak:

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

Vedlegg:

1. Plankart, datert 08.11.18
2. Planbeskrivelse, datert 08.11.18
3. Planbestemmelser, datert 08.11.19
4. ROS- analyse, datert 08.11.18
5. Samlet sol- skygge analyse, datert 26.09.18

6. Illustrasjon sokkel
7. Situasjonsplan og terrengsnitt

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Oppstartsmøtereferat, datert 18.05.17
2. Planforslag, datert 27.06.18
3. Planforslag, datert 20.02.18

Saksopplysninger:

Utredning:

Framlagte planforslag for Rådhusstoppen (1620201703) innebærer bygging av et kombinert bolig- og forretningsbygg på tomta bak Stjernesenteret. Det nye bygget er planlagt med parkering og næringslokaler i sokkel, mens det over sokkeletasjen er planlagt to adskilte boligblokker, begge i 4 etasjer. Øverste etasje vil være inntrukket. Mellom og rundt blokkene er det satt av store arealer til lek og uteopphold. I tillegg skal noe areal brukes til gjesteparkering, sykkelparkering, renovasjonsanlegg mm.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Rådhusstoppen er mottatt fra ON arkitekter og ingeniører AS, på vegne av Utvær AS. Planforslaget har vært igjennom flere revideringer hos kommunen siden oppstartsmøte avholdt 18.05.17. Det er utarbeidet nye skisser på bygg og plassering siden melding om oppstart av planarbeid 09.06.17.

Hensikt med regulering

Hensikten med reguleringen/ omreguleringen er å tilrettelegge for bygging av et kombinert bolig- og forretningsbygg på tomta bak Stjernesenteret.

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere i området er Utvær AS og Frøya kommune.

Forhold til overordnede planer

Framlagte planforslag er basert på forrige kommunedelplan for Sistranda (1620200903), da forslag til detaljregulering for Sistranda ble oppstartet og er basert på denne planen. Planforslaget tar derfor utgangspunkt i de planbestemmelsene som da var gjeldene.

I kommunedelplan for Sistranda av 2009 er område avsatt til senterområde. I henhold til planbestemmelse § 2 er kommunedelplan gjeldende foran detaljreguleringsplan for Sistranda sentrum Sør (1620200705). I henhold til da gjeldende kommunedelplan er hensikten med plan og videreutvikling av Midtsian – området til et tett og attraktivt kommunesenter med fokus på handel, service, offentlige tjenester, kultur, skole og bolig. Videre ønsker man med retningslinjene til plan og bygge tett for å oppnå målet om høy intensitet, variasjon og de urbane miljøkvaliteter som en planlegger for.

Framlagte planforslag bryter med kommunedelplan på høyder og parkering.

Det er i kommunedelplan for Sistranda 2009, for områder avsatt til sentrumsformål og offentlige bygg, satt en høydebegrensning på maks 13m gesimshøyde og 16m mønehøyde. I

framlagte forslag til detaljreguleringsplan for Rådhusstoppen er maks tillate gesims- og mønehøyde satt til 16 meter. Tillate gesimshøyde er dermed økt med 3 meter. Det er lagt fram sol/skyggeanalyser som viser planlagte bygg sin påvirkning på planområde og omkringliggende bebyggelse. Byggehøyder er også satt med den hensikt å få til en god og tett utnyttelse ut ifra de kravene som framgår av kommunedelplan.

Det foreslås en lavere parkeringsdekning enn det som er angitt i kommuneplanens arealdel, punkt 3.5. Det legges opp til 1,5 t per boenhet, der kravet er 2 i kommuneplan. Deretter er kravet 2 plasser per 100m² for lager, hvorav kommuneplan angir 0,5. Noe lavere parkeringsdekning kan forsvares da de aller fleste offentlige servicefunksjoner og butikk er innenfor gåavstand. Det er også kort vei til kollektivtransport.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan Sistranda sentrum Sør (1620200705) viser område som forretning/bolig/off.formål. Den da gjeldende kommunedelplan for Sistranda 2009 gjelder foran reguleringsplan i henhold til bestemmelse § 2.

Innkommne merknader til planoppstart

Planforslaget er varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 06.06.17 og kunngjorde det i Hitra/Frøya avis 09.06.17. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert i vedlegg 8.

Vurdering:

Byggeplanene

Område ligger i bakkant av dagens Stjernesenter og Kysthaven. Sentrumsområde bærer preg av å være en sammenblanding av butikker og offentlige servicefunksjoner ned mot sjø, med eneboliger lengre opp, vest for planområde. Planområde har i lengre tid bert preg av å være uutnyttet område uten bebyggelse.

Forslagstiller har måttet kjøre flere prosesser med kommunen angående planlagte utbygging og ved gjennomgang av skisser av bygg. Prosjektet utfordrer den stedlige bygningsstrukturen mht. høyder Med tanke på volum og tenkt plassering i henhold til skisser, så har planforslaget fått en utforming som imøtekommer hensynet til omkringliggende bebyggelse på en akseptabel måte. Høyder har vært et mye diskutert tema i planprosessen. Rådmannen har akseptert at forslagstiller har lagt fram et forslag som bryter med kravene til maks tillatte gesimshøyde, men som er t i tråd med maks tillate mønehøyde. Høydene gjør at solforholdene kan oppleves som noe knappe mellom de to planlagte byggene til visse tider på året.

Framlagte planforslag gir en for liten forutsigbarhet for hvor bygg kan komme til å bli oppført, og gir for liten sammenheng med innsendte situasjonsplan. For å sikre en bedre forutsigbarhet i planforslaget mener rådmann plankart må angi hvor bygningskropper kommet til å bli oppført, og hvor grønt- og uteområder kommer til å bli opparbeidet. Slik planforslaget foreligger i dag gir det en for liten sammenheng med de innsendte situasjonsplan og framlagte skisser.

Planforslagets utforming og kvalitet:

Lekeplasser

Det er satt krav om minimumsareal for utendørs og oppholdsareal i tråd med kommunedelplanens bestemmelser. Framlagte situasjonsplan viser at det satt av godt med grøntareal innenfor planområde. Planområde ligger også sentrumsnært med kort avstand til blant annet Frøya storhall, med fotballbane og skole. Det legges også opp til en god dekning av fritidsaktiviteter som ligger i umiddelbarnærhet til planområde og planlagte utbygning.

Infrastruktur

Kommunal vegene Rådhusgata, Mellomveien og Sørveien går fram til planområde. Adkomst til parkeringskjeller vil i hovedsak gå ifra Rådhusgata, og Sørveien.

Offentlig vegforbindelse, spesielt for gående og syklende via Rådhusgata og Mellomveien. Det er per i dag ikke regulert eller tenkt opparbeidet fortau/gang- og sykkelvei fra Sørveien.

Parkering og adkomst for de eksisterende boligene vil i hovedsak være fra Sørveien og inn til parkeringskjeller. Dette for å unngå hyppige inn og utkjøringer forbi ambulanse og legesenter, og dermed i mindre grad øke sjansen for trafikkuhell. Adkomst til parkeringskjeller som skal betjene næringsareal er tenkt med adkomst fra Rådhusgata, hvor det vil være større trafikkbelastning og inn og utkjøringer. Rådmann mener allikevel at innkjøring fra Sørveien er noe problematisk, da denne er tilkomstvei til legesenter og ambulanse. Slik framlagte plan for sokkel viser, så vil det her være en del inn og utkjøring for de som skal bo innenfor planområde. Rådmannen mener derfor trafikkavvikling forbi dette område er noe man må se videre på, for unngå uønskede forhold knyttet til gående og ambulansetransporten til og fra område. Alternativet er å kanalisere all trafikk fra Rådhusgata inn til parkeringskjeller, men dette vil igjen føre til en vesentlig større trafikk belastning her. Rådmann mener derfor at man bør jobbe bedre med å finne gode og trafiksikre løsninger for inn og utkjøring til parkeringskjeller, da særlig fra Sørveien som mangler tilbud for gående og myke trafikanter. Rådmannen mener derfor at avkjørsel ut mot Sørveien må utbedres for å sikre trafiksikkerhet og gi et oversiktlig trafikkbilde for utrykningskjøretøy, kjørende og myke trafikanter til Kysthaven. Det må utføres konkrete utbedringstiltak eller vurderes om all trafikk til parkeringskjeller skal gå gjennom Rådhusgata.

Nær og fjernvirkning

Fjern- og nærvirkningen er akseptabel, ut ifra øvrig bebyggelse i sentrum og det planbestemmelsene legger opp til. Bebyggelsen vurderes til å være relativt synlig, særlig fra sjø, da den ligger ganske høyt opp i terrenget. Allikevel vurderer rådmann at ny bebyggelse ikke vil være særlig synlig sammenlignet med øvrig bebyggelse i område fra gatenivå, da særlig nede ved torget og fra fylkesveien.

Bakenforliggende boligbebyggelse mot vest bak Mellomveien vil miste noen utsikt. Slik bebyggelsen er tenkt i henhold til skisser er planlagt bebyggelse brutt opp, slik at man beholder en del siktsoner ned mot sjø for boligene. Allikevel vil man miste en del utsikt mot sjø her. Rådmann mener at allikevel at dette er noe man må kunne forvente sentrum, der man søker å få til en god utnyttelse av arealene.

Planforslaget legger opp til en byggehøyde på 16 meter gesims fra gjennomsnittlig planert terreng. Dette er noe høyere enn hva kommunedelplan Sistranda (1620200903) legger opp til, hvor det er satt en begrensning på 13m gesims. Plan åpner allikevel for en byggehøyde på 16 meter møne. Planforslaget har lagt opp til en gesimshøyde på 16 meter, lik maks tillate mønehøyde. Dette innebærer i praksis at bygg i område i vil bli noe høyere enn hva som er tillatt innenfor plan, men vil medføre en større begrensning på horisont utsikten for bakenforliggende

hus. Innsendte skisser er vist med inntrukket fjerde etasje, noe som vil være med på å dempe det visuelle inntrykket.

Grønnstruktur

Det er lagt opp til tilfredsstillende areal for lek og uteoppholdsareal i henhold til kommunens krav. Rådmann er allikevel opptatt av at restareal opparbeides som grønnstruktur med gode løsninger, for å sikre en estetisk og god utnyttelse av disse arealene.

Trafikksikkerhet

Planforslaget legger opp til en fortausløsning langs med Mellomveien og langs med Rådhusgata, begge innenfor planområde. Rådmannen mener her at trafikksikkerheten her blir godt ivaretatt, og at utkjøring fra Rådhusgata har tilfredsstillende siktforhold. Det knytter seg utfordringer til Mellomveien som i dag er smal og nå vil bli noe mer trafikkert med planlagte parkering på bakkenivå. Rådmannen mener allikevel at det her er planlagt såpass få parkeringsplasser og at inn og utkjøring her i utgangspunktet ikke vil medføre alt for store utfordringer. På sikt må Mellomveien utbedres for å kunne være dimensjonert for en økning trafikken. Dette gjelder ikke bare for dette planforslaget isolert sett, men også for å kunne ta imot framtidig økning i trafikken langs med vei.

Det er i planbestemmelsene stilt krav om at det skal utarbeides en plan for sikring av omgivelsene mot støy og støv i anleggsperioden. Herunder trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

Byggesikk og estetikk

Retningslinjer og bestemmelser i kommunedelplan for Sistranda (1620200903) legger klare krav til at ny bebyggelse skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Framlagte skisser for bygg viser gode løsninger sett under ett, med omkringliggende bebyggelse i sentrumsområde for øvrig. Eksakt utforming av bygg vil tas som en del av byggesøknaden.

Det har vært framlagt flere skisser for planlagte bebyggelse, og rådmann mener at framlagte skisser som følger planforslaget viser en god oppdeling og plassering av bygg. Visuelt vil bygg blir framtrepende i sentrumsbilde, men oppdeling av bygg slik det skissert viser at siktsoner og luft mellom byggene i stor grad blir ivaretatt.

Sol/skygge

Planområde og nærliggende bebyggelse vil ha akseptable solforhold. Noe reduserte solforhold inne i planområde mellom de to byggende vil det være. For bakenforliggende boliger bak Mellomveien vil det være noe mindre sol om høsten. Samlet sett vurderer rådmannen at de små tapene av sol planforslaget medfører, ikke er større enn hva man må forvente i et sentrumsområde.

Støy og forurensing

Rådhusgata og mellomveien har i dag relativt lav trafikkbelastning, med hovedvekt av trafikken på dagtid. Det er ikke foretatt støyberegninger imot planlagt bebyggelse og som følger av bebyggelse. Rådmann har vurdert at det ikke er behov for dette på nåværende tidspunkt. Det er derimot åpnet for dette i forbindelse med byggesaken nå plassering av bygg i nærmere detalj er bestemt. Det er vurdert dithen at område ikke er berørt av forurensing i grunnen.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Risiko - og sårbarhetsanalyse

Konklusjoner fra risiko - og sårbarhetsanalyse er innarbeidet i planbeskrivelsen og tilstrekkelig ivare tatt ved utforming av forslag til plan og bestemmelser.

Naturmangfoldsloven

Naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget).

Vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet er basert på foreliggende grunnlagsdokumentasjon fra ulike relevante databaser. Det fremkommer det ingen registreringer av prioriterte arter, truede arter eller nær truede arter. Det finnes heller ikke registreringer av utvalgte naturtyper, eller truede og nær truede naturtyper. Det er ikke kommet inn opplysninger om at det finnes arter eller naturtyper som ikke er registrert i artskart og naturbasen.

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

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

Naturmangfoldloven § 10 (Økosystemer og samlet belastning).

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

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

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

Naturmangfoldloven § 12 (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder).

Tiltakshaveren er forpliktet til å benytte teknikker og driftsmetoder som er mest mulig optimale i forhold til naturmiljø, økonomiske forhold og samfunnsmessige forhold. Tiltaket vurderes til og ikke å innebære bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det i dette tilfellet kreves særlige tiltak. Det er videre stilt krav om plan for å sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen ved søknad om igangsettelse.

Samlet vurdering:

Plan har en tilfredsstillende utforming og kvalitet. Slik rådmannen vurderer det så følger planforslaget opp rammene i bestemmelsene og retningslinjene i kommunedelplanen for Sistranda. Bebyggelsen vil være tre meter høyere ved gesimshøyden en hva kommunedelplan legger opp til, men ikke høyere enn hva maksimal tillate mønehøyde legger opp til. Ved en endring av gesimshøyde opp imot maks tillate mønehøyde, ås vil det medføre tap av horisontutsikt for bakenforliggende bebyggelse. Rådmannen vurderer dette som akseptabelt da det sørger for en bedre arealutnyttelse innenfor planområde, og at de samlede virkningen vurderes til å være små for de berørte eiendommene bak planlagt bebyggelse, sammenlignet med god arealutnyttelse i et sentrumsområde.

Framlagte planforslag bryter også med kravene til parkering i kommuneplanens arealdel. Krav til parkering framgår av kommuneplanens arealdel, punkt 3.5. Det legges opp til 1,5 t per boenhet, der kravet er 2 i kommuneplan. Deretter er kravet 2 plasser per 100m² for lager, hvorav kommuneplan angir 0,5. Planområde ligger sentrumsnært, noe som reduserer behovet for bil. Rådmannen kan i utgangspunktet se positiv til dette, der nærhet til viktige målepunkt er kort og kollektivdekningen god.

Det er innkommet en del merknader fra naboer i område og fra sektormyndigheter. Framlagte skisser og planforslag er bearbeidet mye etter det som ble skissert i varsel om oppstart av planarbeidet, og gjennomgått flere revisjoner i samråd med kommunen. Med tanke på høyde og utnyttelsesgrad satt i planforslaget vil planlagt bebyggelse bli noe dominerende i sentrumsbilde. Rådmann mener allikevel at framlagte planforslag legger opp til en god arealutnyttelse innenfor rammens satt i kommunedelplan for Sistranda.

Framlagte planforslag gir en for liten forutsigbarhet for hvor bygg kan komme til å bli oppført, og gir for liten sammenheng med innsendte situasjonsplan. For å sikre en bedre forutsigbarhet i planforslaget mener rådmann plankart må angi hvor bygningskropper kommet til å bli oppført, i henhold til skisser. Slik planforslaget foreligger i dag gir det en for liten sammenheng med de innsendte situasjonsplan og framlagte skisser.

Planforslaget har innregulert to fortau langs med henholdsvis Rådhusgata og Mellomveien. Rådmannen mener at trafikksikkerheten for gående og kjørende derfor blir forsvarlig ivaretatt, selv om det er utfordringer knyttet til veibredden langs med Mellomveien. Det er ikke lagt opp til en utvidelse av Mellomveien i dette planarbeidet, da rådmannen vurderer trafikkveksten til å i mindre grad berøre denne gaten. For Sørveien mener rådmannen at det knytter seg for mange usikkerhetsmomenter til framlagte løsning. Avkjørsel her inn til parkeringskjeller går forbi uttrykningsgarasje for ambulans og til Kysthaven med blant annet legesenter med flere andre offentlige funksjoner. Rådmannen mener derfor at avkjørsel ut mot Sørveien må utbedres for å sikre trafikksikkerhet og gi et oversiktlig trafikkbilde for utrykningskjøretøy, kjørende og myke trafikanter til Kysthaven. Det må utføres konkrete utbedringstiltak eller vurderes om all trafikk til parkeringskjeller skal gå gjennom Rådhusgata

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for Rådhusstoppen (1620201703) sendes på høring, og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

Følgende skal avklares før sluttbehandling:

- a) Plankart skal detaljeres i større grad for å vise hvor bygningskropper skal oppføres, i henhold til skisser.

- b) Avkjørsel ut mot Sørveien må utbedres for å sikre trafikksikkerhet og gi et oversiktlig trafikkbilde for utrykningskjøretøy, kjørende og myke trafikanter til Kysthaven. Det må utføres konkrete utbedringstiltak eller vurderes om all trafikk til parkeringskjeller skal gå gjennom Rådhusgata.

Forhold til overordna planverk:

- Kommuneplanens arealdel (1620200803), ikrafttredelsesdato 26.5.2011
- Kommunedelplan for Sistranda (1620200903), ikrafttredelsesdato 25.06.2009

Økonomiske konsekvenser:

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

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
14.02.2019	18/3142	21/19
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Tina Eltervåg	GNR 60/7	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
21/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019

GNR 60 BNR 7 DISPENSASJON FRA LNF I KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG PBL. § 1-8 FOR FRADELING AV PARSELL

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8 for fradeling av parsell på eiendom gnr 60 bnr 7 som omsøkt.
2. Vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.
3. Det skal settes en korridor ned mot stranda, slik at den kan benyttes av allmennheten.
4. Vedtaket har en varighet på 3 år. Dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon
2. Søknad om deling/justering av grunneiendom
3. Oversiktskart med visning av tiltak
4. Planavklaring
5. Ortofoto, målestokk 1:500
6. Situasjonsplan for oppføring av bolig
7. Situasjonsplan for ønsket fradelt parsell
8. Melding om politisk vedtak (sak 17/1975)
9. Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag
10. Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

Opplysninger gitt i nabovarsel
Kvittering fra nabovarsel

Saksopplysninger:

Advokatfirmaet Stokholm Svendsen bistår tiltakshaver Reidar Sæther i forbindelse med søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og mot bygge- og deleforbudet i strandsonen, jfr. pbl. § 1-8 til fradeling av en boligtomt på eiendom gnr. 60, bnr. 7 på Dyrøya. Ønsket fradelte parsell har en størrelse på 1600 m².

Historikk

Søker har tidligere søkt og fått innvilget dispensasjon fra kommuneplanens arealdel m/bestemmelser og pbl. § 1-8 for oppføring av bolig på denne parsellen. Søknaden om dispensasjon til oppføring av bolig ble først behandlet som sak 136/17 i Hovedutvalg for forvaltning (HFF) 14.11.2017, hvor det ikke ble gitt dispensasjon. Søker valgte 5.12.17 å klage på vedtaket. I sak 55/18 i HFF ble det vedtatt at saken skulle utsettes og sendes ut på høring med intensjon om at dispensasjonen ble imøtekommet. Fylkesmannen i Trøndelag frarådet å ta klagen til følge. I HFF 09.08.18 (sak nr. 105/18) ble klagen tatt til følge og det ble satt vilkår om å avsette en «korridor» ned mot stranda.

Det er i forlengelse av denne dispensasjonen at det nå søkes dispensasjon til fradeling av denne boligtomten.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1.

Utdrag av merknadene som har kommet inn

Trøndelag Fylkeskommune: Fylkeskommunen har ikke merknader til omsøkte fradeling. Vi forutsetter at det settes som vilkår i vedtaket at areal avsatt til naust ikke innlemmes i boligformålet. Dette for å unngå privatisering av den nære strandsonen.

Fylkesmannen i Trøndelag: som omtalt i høringsbrevet fra Frøya kommune er det tidligere gitt en tillatelse til oppføring av bolig under forutsetning av at det avsettes en korridor ned mot stranda for å sikre allmennhetens adkomst til strandsonen. Det er viktig at dette ivaretas. Det er ingen merknad til at det gis dispensasjon for fradeling av en boligeiendom.

Uttalelsene vedlegges i sin helhet.

Utdrag av søkers begrunnelse

- Sæther har allerede fått innvilget dispensasjon til oppføring av bolig på eiendom 60/7
- I forlengelse av innvilget dispensasjon er det naturlig å få fradelt en tilhørende boligtomt
- Sikkerhet i egen tomt i forbindelse med byggelån
- En fradeling vil ikke være til hinder for at det avsettes en «korridor» ned mot stranda, som det ble satt vilkår om i tidligere innvilget dispensasjon
- I 2016 ble det gitt dispensasjon til både fradeling og oppføring av bolig på eiendom 60/84, som ligger i umiddelbar nærhet til omsøkte tomt.

Begrunnelsen vedlegges i sin helhet.

Rettslig utgangspunkt:

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

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

Områder som er avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel er i dette tilfellet å legge til rette for oppføring av naust.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrense mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8.

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

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

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

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

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

Rådmannens vurdering

Tiltaket ligger delvis i LNF-område og område avsatt til naust, jf. kommuneplanens arealdel. Tiltaket ligger også innenfor 100-metersbeltet fra sjø.

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

Det er allerede blitt innvilget dispensasjon til oppføring av bolig på eiendom 60/7. Det vil si at arealbruken er endret i forhold til vedtatt arealbruk i kommuneplanens arealdel. I og med at det nå søkes dispensasjon for fradeling kan ikke rådmannen se at dette vil medføre en endret bruk av arealet med tanke på tidligere gitt dispensasjon. En fradeling vil dermed ikke føre til en økt privatisering og hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Det ble satt som vilkår i den tidligere gitte dispensasjonen om at det måtte settes en korridor ned mot sjøen. I følge situasjonsplanen anses dette vilkåret som oppfylt. Korridoren vil gå på østlig side av tomten og boligen er ikke planlagt oppført i området som er avsatt til naust i kommuneplanens arealdel.

En kan ikke se at det er noen ulemper med omsøkte fradeling. Frøya kommune ønsker å legge til rette for ungdommer og andre som vil bygge på Dyrøya. Parsellen har også en naturlig størrelse og ligger midt i en klave mellom eksisterende bebyggelse, som gjør det naturlig å få dette arealet fradelt.

Rådmannen konkluderer med at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene er større enn ulempene.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for fradeling av parsell på eiendom gnr 60 bnr 7 som omsøkt. Vilåårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt. Det settes som vilkår at det skal avsettes en korridor ned mot stranda, slik at den kan benyttes av allmennheten.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 14.02.2019	Arkivsaksnr: 18/1027	Sak nr: 22/19
Saksbehandler: Tina Eltervåg	Arkivkode: GNR 56/1	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
22/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019

GNR 56 BNR 1 DISPENSASJON FRA PBL § 1-8 OG KPA (LNF) FOR FRADELING

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 og LNF-formålet i kommuneplanens arealdel til fradeling på gnr 56 bnr 1 som omsøkt.

Vilkårene jf. pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Vedtaket har en varighet på 3 år. Dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Utsnitt KPA, målestokk 1:1000
3. Utsnitt KPA, målestokk 1:5000
4. Oversiktskart med visning av tiltak
5. Ortofoto, målestokk 1:1000
6. Omsøkt område
7. Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag
8. Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune

Saksopplysninger:

Advokatfirmaet Melø bistår Johan Martin Ervik og Hege Padmini Ervik med søknad om fradeling av eiendom 56/1 i Frøya kommune. Eiendommen som ønskes fradelt (Sjønhaltsveien 70) består av bolighus og naust som er registrert i SEFRAK (register over bygninger fra før 1900). Den fradelte tomten får en størrelse på ca. 7-800 m². Sjønhaltsveien 68 vil ved fradeling fungere som nytt hovedhus på hoveddelen av eiendommen 56/1. Eiendommen består av 2,9 daa fulldyrka jord og 1,9 daa innmarksbeite, som ikke vil berøres av fradelingen.

Strandsonen øst for tiltaket er allerede delvis bebygd og dermed delvis privatisert med naustbebyggelse. Vest for tiltaket finnes det ingen bebyggelse. Tiltaket grenser til LNF FB 3 i kommuneplanens arealdel.

Fradelingen krever dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, samt dispensasjon fra pbl. § 1-8.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1. Det er ingen avgjørende merknader i saken.

Søkers begrunnelse

Hovedbegrunnelsen for fradelingen er søkers alder og helse. Boligen som ønskes fradelt er de siste 20 årene blitt brukt til utleie fra april til september. I juli 2018 ble utleie avsluttet som følge av Johan Martin Erviks alder. Dette gjør også at det er vanskelig å vedlikeholde eiendommen og å drive utleie av eiendommen i samme grad som før. En fradeling kan dermed føre til at nye eiere kan sørge for vedlikehold av eiendommen og på den måten bevare strandsonen som natur- og friluftsområde bedre.

De foreslåtte tomtene fungerer som to selvstendige enheter med separat infrastruktur. Tomtene får hver sin avkjørsel med tilstrekkelige parkeringsmuligheter, uteområder, egen kloakk og vann. Begge tomtene får en naturlig arrondering og størrelse.

Fradeling av omsøkt område vil ikke påvirke eiendommens utnyttelse i en grad som vil medføre at hensynet bak arealformålet LNF vil settes vesentlig til side.

Hensynet til søker taler for å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealformål og pbl. § 1-8. Det er her tale om fradeling av en eksisterende bygning, og det er slik sett en fordel at denne kan tas vare på istedenfor at den blir stående til forfall.

Rettslig utgangspunkt:

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

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

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrense mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8.

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

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

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

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

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

Rådmannens vurdering

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

Arealet som ønskes fradelt ligger skjermet fra omgivelsene og i et område som allerede kan anses som privatisert. Fradelingen vil dermed ikke føre til en økt privatisering av strandsonen eller friluftsområdet som LNF-formålet og pbl. § 1-8 skal ivareta. Hensynet bak bestemmelsene i KPA pkt. 4.4.1 og pbl § 1-8 blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt.

Ved en fradeling vil begge tomtene fungere som to selvstendige enheter med separat infrastruktur hvor hver av tomtene får sin egen avkjørsel med parkering, uteområder, egen kloakk og vann. Begge tomtene får en naturlig arrondering og størrelse. Tiltaket vil ikke føre til endret bruk av eiendommen, da den har blitt brukt til utleie de siste 20 årene. Da begge bygningene som ligger på ønsket fradelt tomt er SEFRAK-registrert, vil nye eiere kunne sørge for vedlikehold av bygningsmassen slik at den ikke forfaller. Dette anses som fordeler som taler for at en dispensasjon kan gis.

Konklusjon

**Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for fradeling på gnr 56 bnr 1 som omsøkt.
Vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.**

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 14.02.2019	Arkivsaksnr: 19/186	Sak nr: 23/19
Saksbehandler: Håkon Alstad	Arkivkode: GNR 24/10	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
23/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019

GNR 24 BNR 10, 12-25 DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLAN FOR SISTRANDA

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra bestemmelse 4.11 i kommunedelplan for Sistranda. Villkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Planformål
3. Påkoblingspunkt
4. Ledningstrase
5. Landbruksfaglig uttalelse

Saksopplysninger:

Tiltakshaver Wærø Holding AS søker om dispensasjon fra kommunedelplanens for Sistranda (KDPS) bestemmelse 4.11 *Bestemmelser til Landbruks- natur og friluftsfomål* for legge vannledning til fritidsbolig på Gnr. 24 Bnr. 25.

Tiltaket er etter kommunens skjønn unnlatt nabovarslet jf. pbl. § 21-3 annet ledd;

Varsel kan unnlates nå arbeidet ikke, eller i liten grad, berører naboer og gjenboere.

Merknad

Vannledningen er allerede lagt uten at det foreligger tillatelse. Dette skjedde pga. av en misforståelse der tiltakshaver hevder å ha fått tillatelse til påkobling til kommunal vannledning, men at det ikke har vært gitt igangsettingstillatelse. Tiltakshaver har på eget initiativ tatt kontakt med kommunen for å kunne etter godkjenne tiltaket.

Søkers begrunnelse

De to boligene var koblet opp mot naboeiendommen og dette har vært en muntlig avtale mellom partene. En av de som hadde denne muntlige avtalen lever ikke i dag.

Uansett nye eiere tar over eiendommene og da blir det en part som ikke husker at slike avtaler er inngått. Får da beskjed via advokat at dette må endres og at vanntilførsel fra nabo skal frakobles. Begrunnelse er at kapasiteten er utilstrekkelig og tiltak må gjennomføres. Så den er grei. Tar da kontakt med Frøya kommune og får aksept for å koble på den kommunale ledningen. Entreprenør blir leid inn graver grøft og tilrettelegger, Frøya kommune kobler sammen ledningene. Grøft blir fylt igjen og planert. Så nå er det vanntilførsel via den nærmeste kommunale hovedledning.

Rettslig utgangspunkt:

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

Det aktuelle området er KDPS (planid: 1620201508) avsatt til boligutbygging og LNFR-formål. Tiltaket er i strid med bestemmelse til LNFR-formål, pkt. 4.11 i KDPS.

Hensynet med bestemmelse 4.11 er å legge til rette for, og å sikre områder til tradisjonell landbruksvirksomhet. Videre skal kommunen gjennom denne bestemmelsen forvalte at områder som er av natur- og fritidsinteresse ikke blir privatisert, og sikre allmenhetens tilgang til rekreasjonsområder og områder/steder av allmenn interesse.

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

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

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

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

Rådmannens vurdering

Tiltaket ligger delvis i et område avsatt til LNRF-formål i KDPS, der det kun er tillat med påbygg, underbygg og tilbygg til eksisterende boliger. Bestemmelse skal verne dyrbarjord og ivareta allmenne natur- og fritidsinteresser.

Frøya kommunes landbrukssjef vurderer det som en ulempe at tiltaket går gjennom areal som er definert som fulldyrka jord med den begrunnelse at graving vil kunne forringe produksjonsevnen. Videre er det en anbefaling at ledningen legges utenom areal med jordbruksressurser. Selv om legging av vannledningen kan ha negativ påvirkning på arealets produksjonsevne vurderer rådmannen at hensynet bak bestemmelse ikke vesentlig tilsesettes. Dette begrunnes med at tiltaket ikke vil være synlig, slik at natur- og fritidsinteresser ivaretas. Valgt trase gir minst avtrykk i terrenget sammenlignet med alternativ føring utenom verneverdig jordbruksareal.

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

I 2018 ble Frøya kommune innvilget dispensasjon fra LNF- bestemmelse 4.4.1 i Kommuneplanens arealdel for å legge ny inntaksledning til Bremnestuva høydebasseng. En inntaksledning er av større enn en stikkledning til en bygning og rådmannen vurderer derfor at det vil være en fordel å innvilge dispensasjon for å unngå forskjellsbehandling.

Ut i fra eiendommens og påkoblingspunktets beliggenhet ville en legging av vannledning utenfor arealet som har status som fulldyrka jord medført et større terrenginngrep enn det som er gjennomført. Rådmannen vurderer derfor valgt ledningstrase som en fordel ettersom den minimerer terrenginngrep som er nødvendig for sikre eiendommen nødvendig vannforsyning jfr. pbl. § 27-1. Videre vurderer rådmannen det som en fordel at eiendommen fortsatt kan brukes til boligformål.

Selv om det er en ulempe at verdifull produksjonsjord blir berørt av tiltaket, vurderer rådmannen at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon fra bestemmelse 4.11 i KDPS.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra KDPS bestemmelse 4.11 som omsøkt for å etter godkjenne lagt vannledning. Vilråene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke vesentlig til side og fordelene er klart større enn ulempene.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
14.02.2019	18/1353	24/19
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Tina Eltervåg	GNR 40/3	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
117/18	Hovedutvalg for forvaltning	10.07.2018
18/18	Hovedutvalg for drift	10.07.2018
24/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019

GNR 40 BNR 3 DISPENSASJON FRA PBL. § 1-8 OG LNF FOR ETABLERING AV NY VANNFORSYNING

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 og LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for etablering av ny vannforsyning på eiendommene gnr 40 bnr 3 og gnr 40 bnr 4 som omsøkt.
2. Vilkårene jf. pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.
3. Tiltaket skal ikke berøre jordbruksressursene i området.
3. Vedtaket har en varighet på 3 år. Dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon
2. Kart med ledninger og stoppkraner
3. Ortofoto målestokk 1:1000
4. Oversiktskart over tiltaket
5. Planavklaring
6. Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune
7. Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

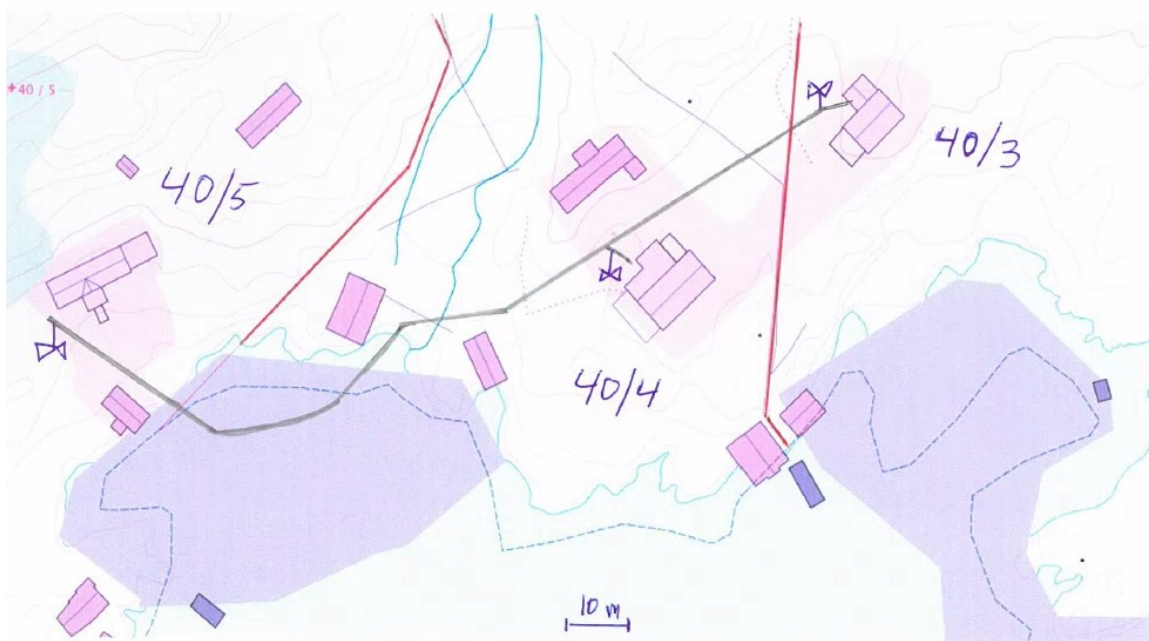
Melding om delegert vedtak – søknad om utslipsstillatelse
 Medling om delegert vedtak – søknad om sanitærabonnement for vann
 Erklæring om rettighet i fast eiendom og erklæring om ansvarsrett

Saksopplysninger:

Tiltakshaver Malvin Jonli ønsker å etablere ny vannforsyning på eiendommene 40/3 og 40/4 på Rottingen i Frøya kommune. Tiltaket krever dispensasjon fra LNF, jf. kommuneplanens arealdel (KPA) og pbl. § 1-8 for å koble overnevnte eiendommer til vannforsyningen fra eiendom 40/5. Det er framført offentlig vannforsyning til eiendom 40/5. Omsøkt ledning vil være ca. 45 meter. Figur 1 viser hvor det er planlagt at vannledningen vil gå.

Tiltaket ligger like i nærheten av jord klassifisert som fulldyrka i henhold til AR5.

Rottingen er underlagt hensynssone for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.



Figur 1: Markert med grått viser hvor vannledningen er planlagt

Merknader

Det er vurdert at tiltaket ikke behøver nabovarsling, jf. pbl. § 21-3, da alle berørte parter er naboer. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1

Fylkesmannen i Trøndelag: Ingen merknader

Trøndelag Fylkeskommune: Under forutsetning av at ledningen legges skånsomt i terrenget har fylkeskommunen ikke merknader til omsøkte tiltak.

Søkers begrunnelse

Vannforsyning i dag for de to eiendommene som søker dispensasjon er et åpent reservoar på en høyde ovenfor husene. Reservoaret består i all hovedsak av utgravd myr. Kvaliteten på vannet har en brunaktig farge og en fremtredende lukt av myr og er derfor ikke egnet hverken som drikkevann eller til matlaging. I og med at offentlig vannforsyning er tilgjengelig så nært

som det er, og at også eksisterende vannledning frem til eiendom 40/5 er av en dimensjon som klarer å fylle alle de tre fritidseiendommene sine behov ønsker vi å knytte oss til denne.

Dette vil gjøre bruken av fritidseiendommene mye enklere og mere attraktiv da vi slipper å frakte drikkevann på kanner fra fastlandet.

Alle kostnader i forbindelse med tiltaket blir dekket av eiere av de to eiendommene som søker dispensasjon.

Rettslig utgangspunkt:

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

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrense mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8. Hensynet bak disse bestemmelsene er at det langs 100-metersbeltet langs sjøen skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det generelle bygge og deleforbudet skal dermed hindre privatisering og dermed tilgangen til disse områdene.

Tiltaket ligger i et område som er avsatt til LNF, jf. pkt. 4.4.1 i kommuneplanens arealdel med angitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø, jf. pkt. 2c (figur 4). Det krever derfor dispensasjon fra LNF-formålet med angitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Disse planbestemmelsene skal sikre at områder avsatt til LNF forvaltes på en bærekraftig måte, og i et langsiktig perspektiv. Områder av natur- fritidsinteresser skal ikke bli ytterligere privatisert, og viktig kulturmiljø og kulturminner skal bevares.

Deler av tiltaket ligger i område avsatt til småbåthavner (SBH), jf. pkt. 4.5.3 i kommuneplanens arealdel (figur 4). Tiltaket er i tråd med bestemmelsene angitt i pkt. 4.5.3.

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

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

gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.

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

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

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

Rådmannens vurdering

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynet til bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å innvilge dispensasjonen være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Tiltaket vil ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsene i KPA pkt. 4.4.1 eller pbl. § 1-8 da tiltaket ikke anses som privatiserende og har ikke en negativ påvirkning på friluftsliv eller naturen i området. Området ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø og det er derfor bedt om en uttalelse fra Fylkeskommunen i Trøndelag som kulturminnemyndighet. Trøndelag Fylkeskommune vurderte tiltaket til å ikke påvirke kulturmiljøet.

Vannforsyningen per dags dato kommer fra et åpent reservoar som i all hovedsak består av myr. Dette gir vannet en brunaktig farge og en fremtredende lukt som gjør det lite egnet som drikkevann. Ved å koble eiendommene 40/3 og 40/4 på vannledningen fra eiendom 40/5 bedres kvaliteten på drikkevannet betraktelig. Når det finnes offentlig vannforsyning i nærheten av de to eiendommene som ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, anses fordelene som klart større enn ulempene.

Rådmannen konkluderer med at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene er større enn ulempene.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for etablering av ny vannforsyning på eiendommene gnr 40 bnr 3 og gnr 40 bnr 4 som omsøkt. Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det settes som vilkår at tiltaket ikke skal berøre jordbruksressursene i området.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 14.02.2019	Arkivsaksnr: 18/1227	Sak nr: 25/19
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 14/107	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
25/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019

GNR 14 BNR 107 DISPENSASJON FRA KPA OG PBL FOR OPPFØRING AV FLYTEBRYGGE, VALEN

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra KPA bestemmelse pkt. 4.5.11 og pbl. §1-8 for etablering av flytebrygge på gnr. 14, bnr. 107 i Valen, jfr. pbl. §19-1.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. §19-1. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt jfr. pbl. §19-2.
3. Vedtaket må igangsettes innen tre år etter vedtaksdato, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 23.07.2018
2. Dispensasjonssøknad og vedlegg, datert 30.05.2018
3. Kartutsnitt KPA, målestokk 1:1000
4. Kartutsnitt KPA, målestokk 1:10000
5. Fylkesmannens uttalelse, datert 18.01.2019
6. Fylkeskommunens uttalelse, datert 28.01.2019

Saksopplysninger:

Yttervåg Eiendom ønsker å legge ut flytebrygge på eiendommen gnr. 14, bnr. 107. Området er avsatt til FNAFF i kommuneplanens arealdel, og tillater ikke flytebrygger eller annet tiltak eller installasjoner. Planformålet er hjemlet i kommuneplanens bestemmelser pkt. 4.5.11.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er et generelt dele- og byggeforbud, jfr. pbl. § 1-8, som skal forvalte områder av natur- og friluftsinnterese og områder av allmenn interesse. Forbudet har sin hensikt i å hindre nedbygging av strandsonen, dvs. av enkeltinstallasjoner og private tiltak.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1.

Fylkesmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon. De har i sin vurdering lagt vekt på at det i høringsbrevet til sektormyndigheter ikke er vurdert konsekvenser vedr. lav oksygeninnhold i bunnvannet, og at det ikke er foretatt en mer helhetlig vurdering av behovet for nye båtplasser i området.

Se vedlegg for fylkesmannens uttalelse i sin helhet.

Rådmannens kommentar til uttalelsen:

Kommunen har på bakgrunn av undersøkelser som kommunen selv har gjort, vurdert at tiltaket ikke direkte vil kunne påvirke de forholdene som fylkeskommunen påpeker. Videre er det av rådmannens vurdering at området sådan har, og vil få ett større behov og større etterspørsel av båtplasser i fremtiden.

Søkers begrunnelse

Flytebrygge skal benyttes til å gi båtplasser for de som bygger sjøhus/rorbu på eiendommen. Det er planlagt 5 gjesteplasser, slik at beboere og besøkende vil ha en enkel tilgang til området og Valen boligfelt fra sjø.

For mer utfyllende begrunnelse, se vedlagt dispensasjonssøknad.

Rettslig utgangspunkt:

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

Tiltaket ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til kombinasjonsformålet FNAFF (fiske/ferdsel/akvakultur/natur/friluftslivsområder). Hensynet bak bestemmelsen er å hindre utbygging av installasjoner og tiltak som er til hinder for ferdsel og utbygging i områder som er av natur- friluftslivsinteresse. Områder av allmenn interesse skal ikke privatiseres, og tiltak skal ikke være til hinder for adkomst til områder av allmenn interesse. Det tillattes etablering av akvakulturanlegg dersom sektormyndigheter gir sin tillatelse.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrense mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8.

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

Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dersom hensynene bak bestemmelsen

det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilklårene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilklårene i bestemmelsen er oppfylt.

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

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

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det er i området registrert lavt oksygen-nivå i havbunn. Kommunen vurderer at tiltaket i seg selv ikke vil ha noen negativ påvirkning på vannkvaliteten, dette baseres på kommunenes egne undersøkelser. Tiltaket vil ikke true arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

Tiltaket er som er omsøkt ligger i ett område som er avsatt til FNAFF i kommuneplanens arealdel, og ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Området består av bebyggelse på land, og det er gitt tillatelse til utfylling i sjø, og flere tiltak på land. Kystkonturen er svært berørt og kan ikke sies å være av natur- og fritidsinteresse. I sjø er det allerede etablert flere flytebrygger i nærheten.

Tiltaket vil grunnet tidligere utbygginger og bygging i området ikke bidra til noe privatisering av områder av natur- og fritidsinteresse. Dette begrunnes med at området er sterkt privatisert fra før.

Det er flere utlegg i nærheten, og det vurderes derfor at området ikke er av stor interesse i forhold til ferdsel og fiske. Grunnet grunnforhold og gjennomstrømming er ikke området aktuelt for etablering av akvakulturanlegg.

Rådmannen vurderer på bakgrunn av overnevnte at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Videre vises det til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at bygge-forbudet skal håndheves strengt.

Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jamfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram.

Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

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

Tiltaket vil plasseres i et område der det er mangel på båtplasser. Det er også planlagt at man skal legge til rette for gjesteplasser. Siden det allerede er gitt tillatelser til utvidelse av flytebrygger i området tidligere, kan ikke rådmannen se at en etablering av ny flytebrygge vil bidra til noen negative konsekvenser for området.

Med utbygging av boligfeltet på Valen mener rådmannen at etterspørselen for båtplasser vil øke betraktelig i fremtiden.

Rådmannen vurderer dette som et positivt tiltak, som vil være med på å dekke behovet for båtplasser i området, og vil være med på å gjøre regulert boligområde i nærheten mer attraktivt. Videre vil tiltaket bidra til å øke tilgangen til sjø-relatert aktivitet for området betraktelig.

Rådmannen vurderer at fordelene for å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Tiltaket vil ha en positiv effekt på området, og vil gjøre området mer attraktivt.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for utlegging av flytebrygge som omsøkt. Vilrårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
14.02.2019	18/2219	26/19
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Tina Eltervåg	GNR 65/103	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
26/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019

GNR 65 BNR 103 DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN MAUSUND OG PBL. § 1-8 TIL FRADELING OG OPPFØRING AV SJÅ

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 og reguleringsplan Mausund (planid: 1620200403) til fradeling og oppføring av sjå som omsøkt på eiendom gnr. 65 bnr. 103.
2. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.
3. Det settes som vilkår at tiltaket ikke skal hindre alminnelig ferdsel i sundet.
4. Dersom tiltaket ikke igangsettes innen 3 år, faller tillatelsen bort

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Utsnitt reguleringsplan Mausund
3. Ortofoto, målestokk 1:1000
4. Ortofoto, målestokk 1:500
5. Oversiktskart over tiltaket
6. Uttalelse fra Fiskarlaget og Statens vegvesen
7. Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune
8. Uttalelse fra Statens vegvesen
9. Uttalelse fra Kystverket Uttalelse fra Fylkesmannen
10. Situasjonsplan

Saksopplysninger:

Tiltakshaver Albert Holmen søker om dispensasjon fra pbl. § 1-8 og reguleringsplan Mausund havneområde til oppføring og fradeling av sjøhus med tilhørende kai på eiendom gnr 65 bnr 103. Tomtearealet dekker et areal som er regulert til naust/sjøhus (landdelen) og småbåthavn (sjødelen).

Tomten som ønskes fradelt er på 150 m². Sjåen har en kaifront på 2 meter bredde i fremkant og 1 meter på den ene siden. Lengden på kaifronten i fremkant er på 6 meter. Fra kaifronten i

fremkant er det 8 meter til kaifront til naust/sjøhus på andre siden av småbåthavna. Selve bygningsmassen har et areal på 37,1 m². Kai skal tilpasses inn mot terrenget.

Området langs sjøen er i dag sterkt bebygd med sjøhus/naust på begge sider av småbåthavna Innerkeila. Tilgrensende reguleringsformål er bolig. Tiltaket ligger like ved brua mellom Gårdsøya og Måøya. På andre siden av brua er sjøområdet regulert som havneområde med navn Gårdsøykeila.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statlige og regionale myndigheter, jf. § 19-1. Følgende merknader har kommet inn:

Trøndelag Fylkeskommune: Området langs sjøen er bebygd med sjøhus og naust på begge sider av Innerkeila. Det står et sjøhus på eiendommen 65/103. Oppføring av nytt sjøhus og kaifront vil trolig vanskeliggjøre mulighetene for ferdsel i den allerede smale Innerkeila. Som faglig råd vil vi anbefale at man vurderer mulighetene for sambruk av eksisterende sjøhus på eiendommen 65/103.

Kystverket: Kystverket har nå vurdert søknaden opp mot formålet i havne- og farvannsloven og har en oppfatning om at søknaden vil påvirke de forhold Kystverket er satt til å forvalte. Kystverket har et eget anlegg i området, som er Innerkeila i Mausund fiskerihavn og omsøkt tiltak vil utvilsomt påvirke havnevirksomheten gjennom noe vanskeligere seilingsforhold ved og under broen. Tiltakene vil derimot ikke få følger for Kystverket sine navigasjonsinstallasjoner i området.

Kystverket har videre vurdert grunnlaget, samt søkerens begrunnelse og konkludert med at kommunen kan innvilge dispensasjon for de omsøkte tiltakene. Tiltakene vil samtidig være avhengig av at det gjennomføres en fullgod saksbehandling etter aktuelle særlover og at det vedtas nødvendige tillatelser.

Fylkesmannen: Den aktuelle søknaden befinner seg i et område som potensielt kan bli berørt av stormflo og havnivåstigning. Et naust/sjøhus bør jo naturlig nok plasseres i nærhet til sjø for å kunne ivareta sin funksjon. Det må imidlertid foretas en konkret vurdering av om plassering og byggemåte er forsvarlig beregnet for påvirkning av havets krefter. Dersom dette er ivarettatt ansees vilkåret i pbl. § 28-1 om tilstrekkelig sikkerhet for oppfylt.

Vi anbefaler at dersom dispensasjon gis, bør det settes krav om minimum kotehøyde for å unngå materielle skader på bygningsmasse og konstruksjoner i tråd med DSBs rapport om havnivåstigning og stormflo.

Statens vegvesen: har ingen merknader til at det gis dispensasjon, såfremt sjøhuset ikke oppføres nærmere midten av fv. 6468 enn 10 meter.

Søkers begrunnelse

- Reguleringsplanen er utformet slik at skille mellom sjø- og landarealer følger strandlinja ved flo sjø, dette er et langgrunt område, noe som fører til at formåls grensen ligger langt inne på land ved fjære sjø.
- Det anses som naturlig at man skal kunne bygge en kai så langt ut at det kan ligge en båt

foran på fjære sjø.

- Ved å bygge som omsøkt unngår man terrenginngrep på land og i sjø. Hvis man skal følge formåls grensen vil dette kreve svært store terrenginngrep både på land og i sjø.
- En fast kai vil være til mindre hinder enn ei flytebrygge (blant annet slipper man fortøyninger som måtte krysse sundet). Ei fast kai vil også ta mindre plass i sundet.
- På grunn av grunnforholdene vil det være begrenset hvilke båter som kan kjøre under brua. Det er svært grunt i området, så ved fjære vil ikke større båter kunne passere i sundet, og ved flo vil båtens høyde være begrenset av brua.

Anser med dette at fordelene med å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene, og at forutsetningene for å kunne gi dispensasjon er tilstede.

Rettslig utgangspunkt:

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

Tiltaket er delvis på land og i sjø og området er regulert til naust/sjøhus og småbåthavn i reguleringsplan (planid: 1620200403) Mausund havneområde. Det søkes derfor om dispensasjon fra planformålet småbåthavn med bestemmelser i reguleringsplanen. I følge bestemmelsene i reguleringsplanen kan det for småbåthavna Innerkeila anlegges småbåthavn/marina for mindre båter. Hensynet bak bestemmelsene til småbåthavna er å legge til rette for fortøyning av mindre båter.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrense mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8.

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

Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være

oppfylt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.

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

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

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8- 12 (jf. nml § 7). I følge naturbase finnes det flere arter av særlig stor forvaltningsinteresse på Gårdsøya: havørn, krykkje og svartbak. Da tiltaket ligger nær allerede sterkt bebygde områder, vil trolig ikke tiltaket påvirke disse artene i stor grad. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

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

Tiltaket vil ikke føre til ytterligere privatisering da området anses som sterkt privatisert i dag, og hensynet bak pbl. § 1-8 vil dermed ikke vesentlig tilsidesettes. Da det skal anlegges kai tilhørende sjøhuset, er ikke dette til hinder for fortøyning av båter, og hensynet bak bestemmelsene til reguleringsplanen for området blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Tiltaket kan imidlertid føre til en trangere passasje og dermed være til hinder for ferdsel fra småbåthavna i Innerkleiva til fiskerihavna Gårdsøykeila. Søker opplyser om at tiltaket ikke vil hindre ferdsel under brua. Ferdsele er allerede begrenset pga. bunnforholdene og utformingen av brua, slik at det uansett bare er mulig for småbåter å kjøre under. Søker opplyser også om at det per i dag er sjeldent at det vil ligge båter fortøyd på begge sider av sundet samtidig.

Da bunnforholdene allerede begrenser hvilke båter som kan passere under brua, vil ikke tiltaket ytterligere vanskeliggjøre passeringen. For å avbøte mulige konflikter i fremtiden, settes det likevel vilkår om at tiltaket ikke skal hindre alminnelig ferdsel i Innerkleiva.

Fylkesmannen i Trøndelag har i sin uttalelse nevnt at tiltaket bør plasseres på kote 3 for å unngå materielle skader på bygningsmasse og konstruksjoner i tråd med DSBs rapport om havnivåstigning og stormflo. Dersom tiltaket plasseres på kote 3, vil det trolig miste sin

funksjon som sjøhus på grunn av bunnforholdene. Et sjøhus bør konstrueres slik at det skal kunne tåle en viss påkjenning fra havet.

Rådmannen konkluderer dermed med at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at ulempene kan avbøtes ved å sette vilkår om alminnelig ferdsel.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for fradeling og oppføring av sjå som omsøkt. Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det settes vilkår om at tiltaket ikke skal hindre alminnelig ferdsel i sundet.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 14.02.2019	Arkivsaksnr: 18/2921	Sak nr: 27/19
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 65/362	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
27/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019

GNR 65 BNR 362 DISPENSASJON FRA TILLATT BYA, MAUSUND

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon for bygging av bolig utover tillatt BYA i reguleringsplanen Boligområde for Mausundvær jf. reguleringsbestemmelse §3, jfr. pbl. §19-1, på gnr. 65, bnr. 362.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. §19-1. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt jf. pbl. §19-2.
3. Vedtaket må igangsettes innen tre år etter vedtaksdato, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Søknad om rammetilatelse, mottatt 21.12.2018
2. Kartutsnitt KPA/REG, målestokk 1:5000
3. Kartutsnitt KPA/REG, målestokk 1:10000
4. Reguleringsbestemmelser, ikrafttredelsesdato 19.07.1978
5. Plankart reguleringsplan, ikrafttredelsesdato 19.07.1978

Saksopplysninger:

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanen for Boligområde i Mausundvær, planid: 1620197802, § 3.

Tiltakshaver ønsker å bygge boliger på gnr. 65, bnr. 362. Slik tiltaket er omsøkt vil tomteutnyttelsen ligge på 26,4% BYA. Maksimalt BYA er 20% jfr. § 3 i gjeldende reguleringsplan.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er ikke innkommet noen merknader.

Søkers begrunnelse

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om max tomteutnyttelse på BYA 20%, slik at tiltaket kan gjennomføres med en BYA på 26,4%.

Søknaden begrunnes med;

-det er få boligtomter tilgjengelig for utbygging på Mausund, derfor bør tomtene som er tilgjengelig utnyttet best mulig.

-på grunn av boligmangel sliter næringslivet på Mausund med å skaffe bolig til potensielle arbeidstakere, noe som fører til at man mister kvalifisert arbeidskraft utenfra. I kommunens næringsplan legges det opp til at det skal stimuleres til økt næringssetting i Øyrekka, for at dette skal lykkes, spesielt hvis det skal rekrutteres arbeidskraft utenfra, trengs det flere boliger som holder dagens standard.

-for at prosjektet i heletatt skal være realiserbart er vi avhengige av å få ned byggekostnadene, en vesentlig del av byggekostnadene vil være grunnarbeidet (graving/sprenging/planering). Ved å bygge flere boliger på hver tomt vil grunnarbeidskostnadene for hver bolig reduseres betraktelig.

-selv om max BYA overskrides noe vil det likevel være et stort areal som blir ubebygd på tomte. I tillegg er det store grøntområder i umiddelbar nærhet til byggeområde, og kort vei til barnehage og idrettsplass.

-omsøkte boliger oppføres i en etasje, reguleringsplanen tillater boliger i to etasjer. Dette betyr at bruksarealet for omsøkt tiltak ligger vesentlig under det reguleringsplanen åpner for.

-det har ikke innkommet merknader fra naboer, noe som må bety at heller ikke de ser på det som problem at det bygges tettere enn det som tidligere har blitt gjort i område.

Kan ikke se at det skal være noen ulemper med å gi dispensasjon.

Vuderer det dermed slik at fordelene med å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene, og at dispensasjon derfor skal kunne gis i medhold av PBL.

Rettslig utgangspunkt:

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

Det aktuelle området er i reguleringsplanen for Boligområde i Mausundvær, planid: 1620197802, regulert til boligutbygging med begrensning i utnyttelsesgrad jf. § 3 på 20% BYA. Hensikten med en slik bestemmelse er å sikre arealer til utendørsopphold, samtidig at bebyggelsen ikke blir for tettbygd.

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

Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante

fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilklårene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilklårene i bestemmelsen er oppfylt.

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

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

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

Rådmannens vurdering

Tomtas utnyttelse er 26,4% BYA, mens reguleringsplanen kun tillater at tomta blir 20% utbygd. Dette er overskridelse på 6,4%.

Situasjonsplanen for tiltaket viser god arealutnyttelse, og det at det er tilstrekkelig med areal til utendørsbruk. Reguleringsplanen tillater også tiltak over to plan, slik at et tiltak på ett plan ikke virker så massivt i forhold til omgivelsene og nærliggende bebyggelse.

I den grad tiltaket ikke blir dominerende og at det er areal nok for utendørsaktiviteter, mener kommunen at overskridelsen på 6,4% BYA i denne konkrete saken er av mindre karakter. Det er av rådmannens vurdering at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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

Søker viser til at det er boligmangel i området, og at det er behov for boliger for å tiltrekke seg arbeidskraft til Mausund. Områder til bebyggelse og anlegg, herunder bolig, avsettes gjennom kommuneplan, eller reguleres gjennom detaljreguleringsplan.

På Mausund er det gjennom kommuneplanens arealdel større områder som er avsatt til boligbebyggelse, slik at det er nok av arealer til å kunne dekke dagens behov for boligutbygging. Det samme gjelder også områder regulert til bolig i reguleringsplaner utpå Mausund.

Videre argumenteres det med byggekostnader. Dispensasjonsvedtak kan normalt ikke begrunnes med sosiale, helsemessige eller økonomiske årsaker. Rådmannen finner ikke grunnlag for å gi økonomiske årsaker som høye byggekostnader noe avgjørende vekt i denne saken.

Situasjonsplan viser god arealdisponering, samt at det er grøntområder i umiddelbar nærhet til tomten. Rådmannen vil forsikre seg om at arealet på eiendommen blir utnyttet best mulig. Selv om det er grøntområder rundt eiendommen har kommuneplanens arealdel bestemmelser som skal oppfylles i henhold til oppholdsareal på eiendommen. For nærmere informasjon om hva som kreves, se KPA. Pkt. 3.5.

Søker argumenterer til slutt med at boligene vil bygges i 1 etasje. Reguleringsplanen Boligområde for Mausundvær tillater at det bygges i 2. etasjer. BYA regnes ut i fra hvor stor flate av eiendommen som er bebygd. I den grad reguleringsplanen tillater flere etasjer gjør det at et tiltak kan ha større bruksareal (BRA) enn hva som er tillatt bebygd areal (BYA). Det er i reguleringsplanen ikke lagt noen begrensninger på maksimalt bruksareal (BRA) for en bolig.

Øyrekka utenfor Frøya har i flere år hatt problemer med å tiltrekke seg nye innbyggere, og det har liten interesse for noen å sette i gang med bygging av nye boliger. Innbyggertallet på Mausund er synkende.

De samfunnsmessige konsekvensene for at det tilrettelegges for nye boliger, vil ha stor innvirkning på ett sted som Mausund. For Mausund vil boligutbygging bety større aktivitet, mer liv og nye muligheter for folk. Rådmannen vurderer at tiltaket vil i stor grad påvirke samfunnet på en positiv måte. Rådmannen mener at fordelen med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for maksimalt tillatt BYA som omsøkt. Vilåårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 14.02.2019	Arkivsaksnr: 18/3027	Sak nr: 28/19
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 65/363	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
28/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019

GNR 65 BNR 363 DISPENSASJON FRA TILLATT BYA, MAUSUND

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon for bygging av bolig utover tillatt BYA i reguleringsplanen Boligområde for Mausundvær jf. reguleringsbestemmelse §3, jfr. pbl. §19-1, på gnr. 65, bnr. 363.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. §19-1. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt jf. pbl. §19-2.
3. Vedtaket må igangsettes innen tre år etter vedtaksdato, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Søknad om rammetillatelse, mottatt 26.10.2018
2. Søknad om dispensasjon, mottatt 14.12.2018
3. Kartutsnitt KPA/REG, målestokk 1:5000
4. Kartutsnitt KPA/REG, målestokk 1:10000
5. Kartutsnitt over ledige områder til boligbebyggelse 1:2400
6. Reguleringsbestemmelser, ikrafttredelsesdato 19.07.1978
7. Plankart reguleringsplan, ikrafttredelsesdato 19.07.1978

Saksopplysninger:

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanen for Boligområde i Mausundvær, planid: 1620197802, § 3.

Tiltakshaver ønsker å bygge boliger på gnr. 65, bnr. 363. Slik tiltaket er omsøkt vil tomteutnyttelsen ligge på 23,8% BYA. Maksimalt BYA er 20% jfr. § 3 i gjeldende reguleringsplan.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er ikke innkommet noen merknader.

Søkers begrunnelse

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om max tomteutnyttelse på BYA 20%, slik at tiltaket kan gjennomføres med en BYA på 23,8%.

Søknaden begrunnes med;

-det er få boligtomter tilgjengelig for utbygging på Mausund, derfor bør tomtene som er tilgjengelig utnyttet best mulig.

-på grunn av boligmangel sliter næringslivet på Mausund med å skaffe bolig til potensielle arbeidstakere, noe som fører til at man mister kvalifisert arbeidskraft utenifra. I kommunens næringsplan legges det opp til at det skal stimuleres til økt næringssetting i Øyrekka, for at dette skal lykkes, spesielt hvis det skal rekrutteres arbeidskraft utenfra, trengs det flere boliger som holder dagens standard.

-for at prosjektet i heletatt skal være realiserbart er vi avhengige av å få ned byggekostnadene, en vesentlig del av byggekostnadene vil være grunnarbeidet (graving/sprenging/planering). Ved å bygge flere boliger på hver tomt vil grunnarbeidskostnadene for hver bolig reduseres betraktelig.

-selv om max BYA overskrides noe vil det likevel være et stort areal som blir ubebygd på tomte. I tillegg er det store grøntområder i umiddelbar nærhet til byggeområde, og kort vei til barnehage og idrettsplass.

-omsøkte boliger oppføres i en etasje, reguleringsplanen tillater boliger i to etasjer. Dette betyr at bruksarealet for omsøkt tiltak ligger vesentlig under det reguleringsplanen åpner for.

-det har ikke innkommet merknader fra naboer, noe som må bety at heller ikke de ser på det som problem at det bygges tettere enn det som tidligere har blitt gjort i område.

Kan ikke se at det skal være noen ulemper med å gi dispensasjon.

Vuderer det dermed slik at fordelene med å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene, og at dispensasjon derfor skal kunne gis i medhold av PBL.

Rettslig utgangspunkt:

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

Det aktuelle området er i reguleringsplanen for Boligområde i Mausundvær, planid: 1620197802, regulert til boligutbygging med begrensning i utnyttelsesgrad jf. § 3 på 20% BYA. Hensikten med en slik bestemmelse er å sikre arealer til utendørsopphold, samtidig at bebyggelsen ikke blir for tettbygd.

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

Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom

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

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

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

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

Rådmannens vurdering

Tomtas utnyttelse er 23,8% BYA, mens reguleringsplanen kun tillater at tomta blir 20% utbygd. Dette er overskridelse på 3,8%.

Situasjonsplanen for tiltaket viser god arealutnyttelse, og det at det er tilstrekkelig med areal til utendørsbruk. Reguleringsplanen tillater også tiltak over to plan, slik at et tiltak på ett plan ikke virker så massivt i forhold til omgivelsene og nærliggende bebyggelse.

I den grad tiltaket ikke blir dominerende og at det er areal nok for utendørsaktiviteter, mener kommunen at overskridelsen på 3,8% BYA i denne konkrete saken er av mindre karakter. Det er av rådmannens vurdering at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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

Dispensasjonsvedtak kan normalt ikke begrunnes med sosiale, helsemessige eller økonomiske årsaker. Rådmannen finner ikke grunnlag for å gi økonomiske årsaker som høye byggekostnader noe avgjørende vekt i denne saken.

Situasjonsplan viser god arealdisponering, samt at det er grøntområder i umiddelbar nærhet til tomten. Rådmannen vil forsikre seg om at arealet på eiendommen blir utnyttet best mulig. Selv om det er grøntområder rundt eiendommen har kommuneplanens arealdel bestemmelser som skal oppfylles i henhold til oppholdsareal på eiendommen. For nærmere informasjon om hva som kreves, se KPA. Pkt. 3.5.

Søker argumenterer til slutt med at boligene vil bygges i 1 etasje. Reguleringsplanen Boligområde for Mausundvær tillater at det bygges i 2. etasjer. BYA regnes ut i fra hvor stor flate av eiendommen som er bebygd. I den grad reguleringsplanen tillater flere etasjer gjør det at et tiltak kan ha større bruksareal (BRA) enn hva som er tillatt bebygd areal (BYA). Det er i reguleringsplanen ikke lagt noen begrensninger på maksimalt bruksareal (BRA) for en bolig.

Øyrekka utenfor Frøya har i flere år hatt problemer med å tiltrekke seg nye innbyggere, og det har ikke liten interesse for noen å sette i gang med bygging av nye boliger. Innbyggertallet på Mausund er synkende.

De samfunnsmessige konsekvensene for at det tilrettelegges for nye boliger, vil ha stor innvirkning på ett sted som Mausund. For Mausund vil boligutbygging bety større aktivitet, mer liv og nye muligheter for folk. Rådmannen vurderer at tiltaket vil i stor grad påvirke samfunnet på en positiv måte. Rådmannen mener at fordelen med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for maksimalt tillatt BYA som omsøkt. Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 14.02.2019	Arkivsaksnr: 18/1790	Sak nr: 29/19
Saksbehandler: Håkon Alstad	Arkivkode: GNR 64/196	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
29/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019

GNR 64 BNR 196 - UTLEGGING AV FLYTEBRYGGE. ISPENSASJON FRA KPA

Forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon fra KPA pkt. 4.5.2. Første vilkår i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad fra tiltakshaver
2. Oversiktskart
3. Situasjonsplan
4. Nabotomter med flytebrygge
5. Arealformål

Saksopplysninger:

Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens arealdels(KPA) pkt. 4.5.2, bestemmelse for fiskerihavner, for å etablere flytebrygge på eiendom Gnr. 64 Bnr. 196. Omsøkt tiltak ligger i et område på Sula som er avsatt til fiskerihavn i KPA, der det kun tillates tiltak i tilknytting til fiskeriretta næringsvirksomhet. Søker ønsker å bruke flytebrygga i forbindelse med fritidsbolig på Sula, ikke i fiskeriretta næringsvirksomhet.

Merknader

Tiltaket er nabovarslet, det er ikke kommet noen merknader.

Rettslig utgangspunkt:

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

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

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

Sosiale/økonomiske/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 kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

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

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

KPA pkt. 4.5.2 (planid.: 1620200803) setter vilkår for hvem som får utføre tiltak i planområdet. Hensynet bak bestemmelsen er å legge til rette for at yrkesaktive fiskere skal ha tilgang på ligge kai og sikre at adkomst til fiskerihavner ikke skal hindres av andre fartøy eller tekniske innretninger av midlertidig eller varig art.

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket

vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

I kommuneplanens arealdel er området søker ønsker å etablere flytebrygge i, avsatt til fiskerihavn.

Vilkår I i pbl. § 19-2

Som første vilkår i plan- og bygningsloven § 19-2 må ikke bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller lovens formålsbestemmelse bli vesentlig tilsidesatt. I henhold til kommuneplanens arealbestemmelse pkt. 4.5.2 tillattes det kun tiltak tilknyttet fiskerretta næring. Hensynet bak bestemmelsen er å sikre adkomst til fiskerihavner samt å legge til rette for fiskerinæring.

Det er viktig med tilgang til sjøen for både innbyggere og besøkende i Frøya kommune og de fleste ønsker å bruke sjøen til friluftsliv og rekreasjon

I planbeskrivelse til KPA fra 15.02.2011 fremgår det at Frøya kommune ønsker at det etableres felles småbåtanlegg fremfor enkeltvis etablering av kai/bryggeanlegg gjennom dispensasjonssøknader.

Ettersom søker ikke er registrert yrkesfisker og at et positivt dispensasjonsvedtak vil motstride formålet som fremgår i planbeskrivelsen til KPA, vurderer rådmannen at hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes og at det ikke er grunnlag for å innvilge dispensasjon som omsøkt.

Konklusjon

Ettersom vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulativ har ikke rådmannen tatt stilling til fordeler og ulemper vedrørende et dispensasjonsvedtak. Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon som omsøkt. Dette begrunnes med at første vilkår i pbl. § 19-2 ikke er oppfylt.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 14.02.2019	Arkivsaksnr: 18/2599	Sak nr: 30/19
Saksbehandler: Håkon Alstad	Arkivkode: GNR 50/5	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
30/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019

GNR 50 BNR 5 DISPENSASJON FRA KPA 4.5.2 OG PBL § 1-8

Forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon som omsøkt. Hensynet bak bestemmelse 4.5.2 blir vesentlig tilsidesatt og vilkårene i Pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Planformål
3. Omsøkt plassering
4. Flyfoto
5. Dispensasjonssøknad

Saksopplysninger:

Kystplan AS søker på vegne av tiltakshaver om tillatelse til å legge ut flytebrygge i et området på Sandvika som er avsatt til fiskerihavn i kommuneplanens arealdel(KPA). Fiskerihavner skal ifølge KPA pkt. 4.5.2 forbeholdes yrkesaktive fiskere og tilhørende fiskerretta næringsvirksomhet. Ettersom tiltakshaver ikke er registrert yrkesaktiv fisker søkes det om dispensasjon KPA pkt. 4.5.2. Det søkes også om dispensasjon fra pbl. § 1-8 ettersom tiltaket ligger i 100-metersbeltet. Kystverket og Frøya fiskarlag har uttalt at de har ingen innsigelser til tiltaket.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1. Det er ingen avgjørende merknader i saken.

Søkers begrunnelse

Tiltakshaver oppholder seg mye på Frøya, og har behov for en enklere og sikrere tilgang til sjøen for rekreasjon, fiske og friluftsliv.

Det er derfor ønskelig å få lagt ut flytebrygge foran eget naust.

Det ligger flere flytebrygger på denne siden av havna.

Omsøkt flytebrygge vil ikke hindre adkomst til fiskerihavna, da den vil bli liggende mellom eksisterende brygger, som strekkes lengre ut i havna.

Det er ikke småbåthavner med ledig kapasitet i området.

Rettslig utgangspunkt:

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

Det aktuelle området er i KPA (planid: 1620200803) avsatt til fiskerihavn, jfr. bestemmelse 4.5.2. Her er det tillatt med permanente og midlertidige tekniske innretninger, naust, brygger, lager og andre industribygg som er nødvendig i fiskerelatert næring. Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at adgang til havn og ligge kai til yrkesfiskere. Som yrkesfisker regnes personer i fiskermanntallet A eller B og som er eier/medeier av fiskeriregistret fartøy.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrense mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8. Hensynet bak bestemmelsen er å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og ander allmenne interesser.

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

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold. Sosiale, økonomiske og helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Avgjørende momenter er om dispensasjonen ikke avklares bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke

betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det nødvendig med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

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

Rådmannens vurdering

Omsøkt tiltak ligger i et område som er avsatt til fiskerihavn i KPA. Søker skriver at det eksisterer flere flytebrygger noe flyfoto fra området også bekrefter. Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at adgang til og at yrkesfiskere skal ha tilgang på liggekai.

Ettersom tiltakshaver ikke er yrkesfisker og at havnen allerede er godt bebyggd vurderer rådmannen at omsøkt tiltak kan være til hinder for adkomst og at en dispensasjon fra bestemmelse 4.5.2 i KPA vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen.

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

Med bakgrunn i det ovennevnte vurderer rådmannen at hensynet bak bestemmelsen til pbl. § 1-8 ikke vesentlig tilsidesettes. Dette begrunnes med at området allerede er bebyggd.

Ettersom vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative vil det her ikke være nødvendig å vurdere om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, da konklusjonen er at dispensasjon innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak en av bestemmelsene det søkes dispensasjon fra. Øvrige momenter som måtte fremgå i saken og som ikke er omtalt eller vurdert her er ikke ansett for å være relevant ved vurderingen av dispensasjonssøknaden.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon som omsøkt. Vilårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt. Hensynet bak bestemmelse 4.5.2 i KPA vil vesentlig tilsidesettes dersom det gis dispensasjon.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 14.02.2019	Arkivsaksnr: 18/2003	Sak nr: 31/19
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 60/11	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
31/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019

GNR 60 BNR 11 - DISPENSASJON FRA PBL §1-8 OG KPA §4.5.11, FLYTEBRYGGE DYRØY

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra KPA bestemmelse pkt. 4.5.11 og pbl. §1-8 for etablering av flytebrygge på gnr. 60, bnr. 11, jfr. pbl. §19-1.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. §19-1. Villkårene for å gi dispensasjon er oppfylt jfr. pbl. §19-2.
3. Vedtaket må igangsettes innen tre år etter vedtaksdato, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, mottatt 18.09.2018
2. Brev til nabo, datert 04.10.2018
3. Skisser/tegninger
4. Delrapport Konsekvens og ROS, Dyrøy

Saksopplysninger:

Advokatfirmaet Stokholm Svendsen representerer Agnar Søreng og Renathe Sæther Dragsnes, hjemmelshavere og tiltakshavere til overnevnte eiendom.

Det søkes ettergodkjenning av tiltak i sjø, og en utvidelse av denne. Tiltaket er plassert i ett område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til kombinasjonsområde i sjø (FNAFF) jfr. KPA pkt. 4.5.11. Tiltaket er også i strid med strandsoneloven jfr. pbl. §1-8.

Tiltaket vil ha en total lengde på ca. 22,5 meter inkludert landgang, og en bredde på 13 meter. Se vedlagt skisse.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1. Det er ingen merknader fra sektormyndigheter. Det har kommet inn merknad fra nabo. Merknaden gitt ut på at tiltaket ville hindre deres mulighet til å komme til med

båt til naust. Tiltakshaver har etterkommet merknadene og justert tiltaket slik at det nå ikke er noen problemer med adkomst til nabonaust. Nabo har akseptert denne løsningen.

Søkers begrunnelse

- Nærliggende marinaanlegg er i dag helt fullt.
- Andre båtplasser i området er i tilknytning til brygge og det kan ikke anskaffes kun båtplass.
- Det legges til rette for gjesteplasser.

For ytterligere informasjon og søknaden i sin helhet, se vedlagt søknad.

Rettslig utgangspunkt:

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

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2. Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4. For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftinteresser, skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 vurdere å fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt

Videre er sjøområdet avsatt til kombinasjonsformålet FNAFF (Fiske/ferdsel/natur- og friluftsmål) jf. KPA pkt. 4.5.11. Det er i dette planformålet ikke tillatt med tiltak eller installasjoner. Akvakulturanlegg kan etableres dersom sektormyndigheter gir sin godkjenning/tillatelse.

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

Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dersom hensynene bak bestemmelsen

det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilklårene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilklårene i bestemmelsen er oppfylt.

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

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

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

Rådmannens vurdering:

Tiltaket ligger i ett område der det i revideringen av kommuneplanens arealdel har kommet innspill om å avsette området til småbåthavn.

Innspillet er levert av Advokatfirmaet Stokholm Svendsen, innspillet har fått referanse 16-2312-101. Innspillene til kommuneplanens arealdel er behandlet og det er kommet innstilling til hvilke innspill som blir tatt med til politisk behandling, legges ut til høring og offentlig ettersyn. Saken er behandlet politisk og kommuneplanens arealdel er sent på høring og offentlig ettersyn, der innspillet er tatt med.

Det er levert konsekvensutredning og ROS-analyse for alle innspillene til kommuneplanens arealdel. Grunneiere, rettighetshavere, lag og foreninger har meldt inn endret arealbruk. I henhold til loven skal en rekke forhold vurderes før et område evt. kan tas i bruk til utbyggingsformål. Tiltakets virkning på miljø og samfunn skal derfor vurderes før området kan innarbeides i arealdelen. Dette er et utdrag for det området der tiltaket er omsøkt:

«Etablering av småbåthavn er i tråd med kommunens overordnede prinsipper om å legge til rette for større samlede anlegg for småbåthavner. Området er i dag bebygget med naust og flytebrygge og vil bidra til fortetting av sjørelaterte formål. Innspillet er i tråd med nærliggende strukturer og vil ikke bidra til ytterligere privatisering i strandsonen. Innspillet tilrådes derfor.»

For ytterligere informasjon og konsekvensutredning og ROS-analyse i sin helhet, se vedlagt vedlegg. Gjeldende innspill fra s. 54. konsekvensutredning og ROS-analyse er levert av Rambøll.

Arbeidet med konsekvensutredningen bygger på Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven og veileder T-1493, Konsekvensutredninger Kommuneplanens arealdel. I arbeidet med ROS-analysen er det er tatt utgangspunkt i Direktoratet for

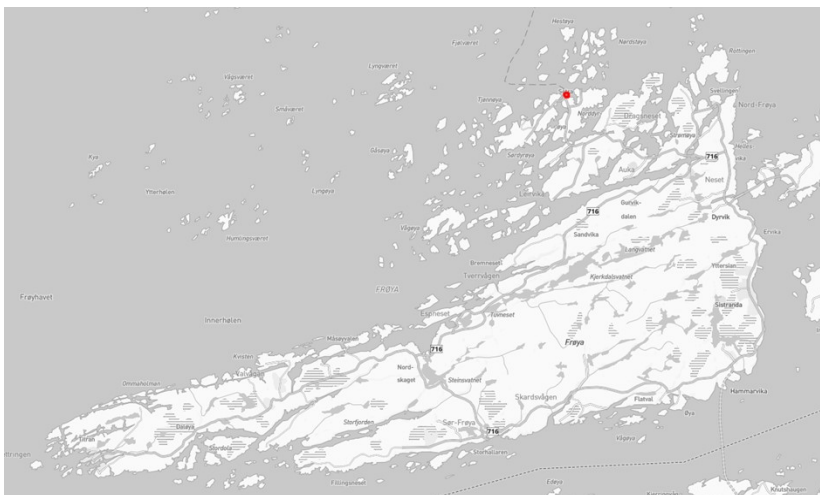
samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder: Samfunnssikkerhet i plan- og bygningsloven, revidert desember 2011.

Konsekvensutredning og ROS vil sammen utgjøre et helhetlig beslutningsgrunnlag for prioritering av utbyggingsområder. Ut fra dette vil anbefaling/prioritering foreslås. I ROS-analysen vurderes risiko og sårbarhet for hele planområdet, særlig relatert til klima- og naturbaserte hendelser. Det vurderes hvilke hensyn/ avbøtende tiltak som ev. må tas.

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

Området er sterkt bebyggt. Bebyggelsen ved kystkonturen er plassert slik at det ikke er mulig med vandring i fjæra. Tiltaket vil ikke bidra til noen ytterligere privatisering enn det som er faktiske forhold i dag.

Rådmannen har vurdert konsekvensutredning og ROS-analyse levert av Rambøll, og sier seg enig i konklusjonen i utredningen. Rådmannen vurderer på bakgrunn av dette, samt at tiltaket ikke bidrar til noen ytterligere privatisering av strandsonen, at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt.



Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at

vilkåret skal anses oppfylt. Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Det er mangel på båt plasser i området. Videre vil tiltakshaver legge til rette for gjesteplasser for de som kommer sjøveien til Dyrøya. Det er ikke kommet merknader fra sektormyndigheter. Tiltaket vurderes til ikke å være til hinder for annen trafikk i området. Det er slik som rådmannen vurderer det ikke noen åpenbare ulemper med tiltaket.

På bakgrunn av overnevnte vurderer rådmannen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Revideringen av kommuneplanens arealdel er ikke vedtatt, og det er usikkert om det kommer merknader på det innspillet som er nevnt ovenfor. Det er dermed ikke sikkert at innspillet blir en del av planen som etter planprosessen blir vedtatt.

Rådmannen har derfor utarbeidet 3 forslag til vedtak i denne saken:

Forslag 1:

- 1. Det gis dispensasjon fra KPA bestemmelse pkt. 4.5.11 og pbl. §1-8 for etablering av flytebrygge på gnr. 60, bnr. 11, jfr. pbl. §19-1.*
- 2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. §19-1. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt jfr. pbl. §19-2.*
- 3. Vedtaket må igangsettes innen tre år etter vedtaksdato, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.*

Forslag 2:

- 1. Det gis midlertidig dispensasjon fra KPA bestemmelse pkt. 4.5.11 og pbl. §1-8 for etablering av flytebrygge på gnr. 60, bnr. 11, jfr. pbl. §19-3. Dispensasjonens varighet settes til 3 år.*
- 2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. §19-3. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt jfr. pbl. §19-2.*
- 3. Vedtaket må igangsettes innen tre år etter vedtaksdato, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.*
- 4. Midlertidig dispensasjon gis i påvente av revideringen av kommuneplanens arealdel.*
- 5. Dersom området blir med i vedtatt kommuneplan er det ikke nødvendig med ny dispensasjonsbehandling. Dersom området fortsatt blir avsatt til FNAFF må tiltaket fjernes.*

Forslag 3:

- 1. Det gis ikke dispensasjon fra KPA bestemmelse pkt. 4.5.11 og pbl. §1-8 for etablering av flytebrygge på gnr. 60, bnr. 11, jfr. pbl. §19-1.*
- 2. Det begrunnes med at det er usikkert om området blir avsatt til planformålet småbåthavn i sjø, kommunen ber søker avvente revidert kommuneplan, når denne er vedtatt.*

Med bakgrunn i vurderingen som er foretatt i denne saken, er rådmannen av den oppfatning at det bør gis dispensasjon, uavhengig av utfallet av revideringen av kommuneplanens arealdel.

Konklusjon

Det gis dispensasjon fra KPA bestemmelse pkt. 4.5.11 og pbl. §1-8 for etablering av flytebrygge på gnr. 60, bnr. 11, jfr. pbl. §19-1. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt jfr. pbl. §19-2.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 14.02.2019	Arkivsaksnr: 18/2825	Sak nr: 32/19
Saksbehandler: Håkon Alstad	Arkivkode: GNR 5/189	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
32/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019

GNR 5 BNR 189 DISPENSASJON FRA KPA OG PBL § 1-8

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra KPA pkt. 4.5.3 og pbl. § 1-8. Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Planavgrensning
3. Omsøkt plassering
4. Flyfoto

Saksopplysninger:

Beate og Per Gunnar Ørndahl, heretter tiltakshaver, søker om dispensasjon fra pbl. §1-8 og arealformål pkt. 4.5.3 'Småbåthavn i kommuneplanens arealdel(KPA) (planid: 1620200803). Tiltakshaver ønsker å bygge sjøhus på eiendom Gnr./Bnr. 5/189 som i KPA er avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg. Innenfor dette arealformålet er det tillat med sjøhus, naust, brygge og sjå. Ettersom eiendom 5/189 har en topografi som tilsier at det må gjøres store terrenginngrep for å ivareta formålsgrenser, ønsker tiltakshaver å plassere sjøhuset delvis i tilgrensende sjøområdet. Dette sjøområdet er avsatt til småbåthavn i KPA og medfører krav om reguleringsplan før tillatelse til tiltak kan gis. Ettersom byggegrense mot sjø følger formåls grensen til 'andre typer bebyggelse og anlegg' søker tiltakshaver også om dispensasjons fra pbl. § 1-8.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3, det er ingen merknader i saken.

Rettslig utgangspunkt:

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

Det aktuelle området er i KPA (planid: 1620200803) avsatt til småbåthavn og andre typer bebyggelse og anlegg, jfr. KPA pkt. 4.5.3 og 4.1.1.

Innenfor arealformålet andre typer bebyggelse og anlegg er det tillatt med naust, sjøhus, sjå og brygger. Innenfor arealformålet småbåthavn er det også tillat med blant annet naust, sjøhus, sjå og brygge, men med krav om utarbeidelse av reguleringsplan før en slik etablering kan tillates. Hensynet bak bestemmelse 4.5.3 er å etablere småbåthavner som felles områder.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrense mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8.

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

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

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

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

Rådmannens vurdering

Omsøkt tiltak ligger delvis i et område som er avsatt til småbåthavn og delvis i et område avsatt til annen type bebyggelse og anlegg. Plasseringen er valgt fordi området som er avsatt til bygging av sjøhus/naust/brygge er meget bratt og en plassering her vil medføre store, uopprettelige terrenginngrep. Etersom omsøkt plassering etter rådmannens vurdering ikke kan komme i konflikt med en fremtidig etablering av småbåthavn, vurderer rådmannen at hensynet bak bestemmelse 4.5.3 ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Videre er det en vurdering av om hensynet bak bestemmelsen til pbl. § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt. Ettersom det i KPA allerede er vurdert at sjøhus/naust kan oppføres innenfor avsatt område, vurderer rådmannen at de hensyn pbl. § 1-8 stiller ikke går på bekostning av natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, dersom omsøkt plassering tillates. Etter rådmannens vurdering vil omsøkt plassering ikke vesentlig tilsidesette de ovennevnte hensyn som pbl. §1-8 er tiltenkt å ivareta.

Videre er det en vurdering av om fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Ved befaring på aktuell eiendom kan rådmann konkludere med at omsøkt plassering er en klar fordel sammenlignet med den plasseringen KPA legger opp til. Dette begrunnes i at en plassering innenfor formålsgrensen vil redusere allmennhetens tilgang til strandsonen sammenlignet med omsøkt plassering.

Rådmannen vurderer det også som en fordel at det gis dispensasjon ettersom den plasseringen KPA tilsier vil medføre store, uopprettelige terrenginngrep.

Rådmannen vurderer at det ikke er noen ulemper for noen å innvilge dispensasjonssøknaden.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 og KPA pkt. 4.5.3 som omsøkt. Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Hensynet bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene er klart større enn ulempene.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 14.02.2019	Arkivsaksnr: 18/3143	Sak nr: 33/19
Saksbehandler: Håkon Alstad	Arkivkode: GNR 21/4	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
33/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019

GNR 21 BNR 4 DISPENSASJON FRA KPA OG PBL. §1-8

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra KPA pkt. 4.4.1, 4.5.4 og pbl. § 1-8. Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Plassering
3. Planformå
4. Skisse gapahuk

Saksopplysninger:

Sistranda barnehage søker om tillatelse til å kunne sette opp en gapahuk på Gnr. 21 Bnr. 4 ved Hamarvatnet på Sistranda. Hamarvatnet er ett av to vannreserver i kommunen. Rundt vannet er det innført en hensynssone som forbyr husdyrbeite og tiltak som kan være skadelig for vannkvaliteten, herunder bolig, fritidsbolig og andre tiltak. Området er avsatt til LNF-formål og tiltaket søkes om å plasseres under 100 meter fra Hamarvatnet. Derfor søkes det om dispensasjon fra kommuneplanens arealbestemmelser til pkt. 4.4.1, 4.5.4 og pbl. § 1-8.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er ingen merknader.

Søkers begrunnelse

Vi skal kun bruke nedfallstrær, greiner, presenning og lekter til oppføring av gapahuken i et området som Sistranda bhg. bruker hele året. Den vil være tilgjengelig for allmennheten og om nødvendig skal det være problemfritt å fjerne gapahuken.

Rettslig utgangspunkt:

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

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. KPA (planid.: 1620200803) er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kurant å fravike fra planen gjennom dispensasjon. Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilråene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilråene i bestemmelsen er oppfylt.

Hensynet bak bestemmelse til LNF-områder, pkt. 4.4.1 i KPA er å sikre tilgang på arealer som egner seg til landbruks, natur og friluftsførmål. Bygging av gapahuk er ikke innenfor planbestemmelsen til LNF-førmål og en tillatelse til tiltak krever dispensasjon fra planverket.

Innenfor hensynsonen for Hamarvatnet er det ikke tillat med tiltak som kan forringe vannkvaliteten, jfr. KPA pkt. 4.5.4. Hensynet bak bestemmelsen er å forhindre forurensing av drikkevannskvaliteten.

Hensynet bak pbl. § 1-8 er å sikre allmenn interesser, natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

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

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

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

Rådmannens vurdering

Omsøkt tiltak ligger rett ved Hamarvatnet i 100- metersbeltet med tilhørende hensynssone i et LNF-område og følgelig er det ikke i henhold til planformål eller pbl. § 1-8.

Søker skriver at det er en enkel konstruksjon som lett kan demonteres og fjernes dersom det blir nødvendig. Gapahuken vil være tilgjengelig for andre brukere enn tiltakshaver og rådmannen vurderer derfor at omsøkt tiltak ikke vil bidra privatisering av området. Gapahuken vil ha målene 4/5/ 2,4 meter (bredde, lengde, høyde). Ettersom tiltaket er av en så enkel karakter og lite omfang vurderer rådmannen at tiltaket ikke vil utgjøre en risiko for vannkvaliteten i Hamarvatnet.

Med bakgrunn i det ovennevnte konkluderer rådmannen at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke vesentlig tilsidesettes.

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

Søker skriver at tiltaket er av lite omfang og at området enkelt kan tilbakeføres om det skulle bli nødvendig. Rådmannen vurderer derfor det som en stor fordel for alle brukere av området at en gapahuk tillates ettersom det vil gi turområdet økt rekreasjonsverdi.

Rådmannen vurderer også at tiltaket vil bidra positivt til allmennhetens forhold til forvaltning av naturområder med friluftsinnteresser, spesielt barn og unge.

Rådmannen vurderer at det ikke er noen klare ulemper som gjør seg gjeldene med styrke, spesielt med tanke på at tiltaket enkelt fjernes ved behov og at en dispensasjon i dette tilfellet ikke vil bidra til presedens vedrørende bygging i LNF-områder.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt. Vilråene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Hensynet bak bestemmelse 4.4.1, 4.5.4 i KPA og pbl. § 1-8 settes ikke vesentlig til side og fordelene er klart større enn ulempene.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 14.02.2019	Arkivsaksnr: 18/3273	Sak nr: 34/19
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 13/3	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
34/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019

GNR 13 BNR 3 DISPENSASJON FRA PBL § 1-8 FOR PLANERING AV NÆRINGSOMRÅDE OG ANLEGGING AV NY AVKJØRSEL

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon som omsøkt.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. §19-1. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt jfr. pbl. §19-2.
3. Tiltaket må igangsettes innen tre år etter vedtaksdato, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, mottatt 26.11.2018
2. Avtale med grunneier
3. Situasjonsplan
4. Kartutsnitt, målestokk 1:1000
5. Kartutsnitt, målestokk 1:5000
6. Kartutsnitt, målestokk 1:20000
7. Kartutsnitt av Frøya kommune med markering av tiltak

Andre vedlegg (ikke vedlagt):

1. Nabovarsel

Saksopplysninger:

Kystplan AS søker på vegne av SalMar Farming AS om dispensasjon fra reguleringsplanen for Valen boligfelt for endring av avkjørsel og adkomstvei til areal med planformål næring. Det søkes dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 for planering av næringsområde samt anlegning av ny avkjørsel.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er ingen merknader i saken.

Søkers begrunnelse

Tiltakshaver ønsker en mer trafikksikker avkjørsel, samt å få planert næringsarealet, slik at persontrafikk og lasting og lossing kan adskilles.

Ønsker å få øket sikkerheten både ved adkomst og opphold på området. Lite tilgjengelig areal til parkering i dag. Det er i dag to avkjørsler, begge ligger i kurve på fv. 6464, og oppleves som lite trafikksikker.

Rettslig utgangspunkt:

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

Det aktuelle området er i reguleringsplanen for Valen Boligfelt (planid: 1620201305) regulert til veg og industri. Tiltaket er i strid med vedtatt arealplankart, revidert 12.05.2015.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrense mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8.

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

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

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

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

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

Rådmannens vurdering

Det søkes som nevnt tidligere dispensasjon fra reguleringsplanens arealplankart. Arealplankartet har visning over hvilke områder som er regulert til hvilke formål. Reguleringsplanens planavgrensning gjør at dagens parkeringsplass ligger utenfor vedtatt reguleringsplan. Dagens situasjon gjør at det kan oppstå uheldige trafikksituasjoner, som kan medføre potensiell fare for ulykker. Det er derfor ønske om å stenge denne parkeringsplassen og flytte parkeringen til ønskelig planert område.

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

Dispensasjon fra pbl. § 1-8 gjelder for den delen av reguleringsplanen som ikke har byggegrense mot sjø. I og med at området er regulert til industri, vil ikke området være av natur- og fritidsinteresse. Rådmannen vurderer at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak pbl. § 1-8.

Rådmannen er av den oppfatning at tiltak som omhandler vesentlig omlegging av infrastruktur, avklares bedre i en reguleringsprosess.

Nytt tiltak vil være en klart bedre løsning for avkjørsel og trafikk inn og ut av området. Antall avkjørsler vil bli redusert fra to, som ligger tett, til en avkjørsel som også blir plassert med lengre avtand fra kurve. Det legges til grunn at ny avkjørsel plasseres etter tilatelse fra Statens vegvesen, og at avkjørsel utformes etter Statens vegvesens håndbok N100. På denne måten vil trafikksikkerheten på stedet bli forbedret. På bakgrunn av dette mener rådmannen at fordelene for å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det anbefales allikevel en reguleringsendring for det området som blir berørt i reguleringsplanen, for å sikre fremtidig bruk av området til ønsket formål dersom det senere er ønskelig med nye tiltak.

Konklusjon

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

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 14.02.2019	Arkivsaksnr: 18/3484	Sak nr: 35/19
Saksbehandler: Espen Skagen	Arkivkode: GNR 26/176	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
35/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019

GNR 26 BNR 176 BYGGESAK

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon for gnr. 26, bnr. 176, for oppføring av bolig som omsøkt.
2. Vedtak fattes med hjemmel i pbl. §19-1. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt jfr. pbl. §19-2.
3. Tiltaket må igangsettes innen 3 år, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Søknad om tiltak
2. Situasjonsplan
3. Tegninger
4. Dispensasjonssøknad
5. Kart

Saksopplysninger:

Tiltakshaver ønsker å bygge bolig på eiendom gnr. 26, bnr. 176 som er regulert til bolig. Det er i reguleringsplanen for Uttian gnr 26 bnr 2 ikke byggegrense mot sjø, og må dispensasjonsbehandles selv om tiltaket er i tråd med planformålet.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er ingen merknader i saken.

Søkers begrunnelse

Ønsker å bygge bolig ihht reguleringsplan.

Rettslig utgangspunkt:

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

Det aktuelle området er i reguleringsplanen for Uttian gnr 26 bnr 2 (planid: 1620200406) regulert til boligutbygging. Det er ikke byggegrense mot sjø i reguleringsplanen, og det er derfor nødvendig med en dispensasjon for å bygge i område regulert til boligbygging.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrense mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8.

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

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

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

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

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

Rådmannens vurdering

Tiltaket ligger i et område som er regulert. Reguleringsplanen for Uttian gnr 26 bnr 2 (planid: 1620200406) ble vedtatt i 2004, og det er siden den gang kommet lovtolkninger som gjør det nødvendig med spesifikk byggegrense mot sjø.

I den grad reguleringsplanen allerede har vært gjennom en planprosess med høringer m.m. vurderer rådmannen at hensynene bak plan- og bygningsloven § 1-8, som kommunen og sektormyndighetene skal forvalte, er ivaretatt.

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

For at reguleringsplanen skal kunne brukes som et styringsverktøy, er det viktig å ikke undergrave intensjonen bak planen og arbeidet på er lagt ned i planprosessen. Det er av intensjonen bak reguleringsplanen at det skal bygges boliger.

Rådmannen vurderer at det er en stor fordel at intensjonen bak reguleringsplanen opprettholdes, ved å tillatte bygging, som regulert i planen.

Rådmannen tilrår sterkt at det gis dispensasjon som omsøkt. Hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for oppføring av bolig som omsøkt. Vilåårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 14.02.2019	Arkivsaksnr: 19/343	Sak nr: 36/19
Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug	Arkivkode: 033	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
36/19	Hovedutvalg for forvaltning	14.02.2019

ORIENTERING/SPØRRERUNDE

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug
Arkivsaksnr.: 19/336

Arkiv: 033

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 17.01.19

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 17.01.19 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 17.01.19

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Nina Nilsen Espnes
Arkivsaksnr.: 18/3485

Arkiv: U63 &58

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

RAPPORT VEDRØRENDE UTFØRTE SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER - DESEMBER 2018

Forslag til vedtak:

Rapport fra Nordfjeldske kontroll AS datert 13.12.2018 tas til orientering

Vedlegg:

Rapport vedr utførte salgs-, skjenke- og røykekontroller datert 13.12.18.

Saksopplysninger:

Vedlagt ligger rapport fra Nordfjeldske Kontroll AS.

Det er utført salgs-, skjenke-, og røykekontroller i Frøya kommune i desember 2018.

Det er avholdt kontroll av salgssteder med tobakkssalg uten merknader.

Det er avholdt kontroller med salgssteder for alkohol uten merknader.

Det er avholdt kontroller ved skjenkesteder, der brudd på alkoholloven er avdekket hos to skjenkesteder. Brudd som fremkommer i rapporten behandles i egne saker.

Viser ellers til vedlagte rapport for flere detaljer.

Vurdering:

Vedlagte rapport tas til orientering.

Bruddene som fremkommer i rapporten behandles i egne saker.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Nina Nilsen Espnes
Arkivsaksnr.: 19/37

Arkiv: U63 &58

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

RAPPORT VEDR UTFØRTE SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER VAKRE FRØYA AS

Forslag til vedtak:

Vakre Frøya AS tildeles to prikker for brudd på § 8-3 i alkoholforskriften.

Prikktildeling skjer etter alkoholforskriftens § 10-3.

Vedlegg:

Rapport vedrørende utførte salgs-, skjenke-, og røykekontroller.

Saksopplysninger:

Nordfjeldske Kontroll AS utførte den 08.12.18 kontroll hos Vakre Frøya AS/Diamonds. Under kontrollen ble det avdekket brudd på alkoholovens forskrift om omsetning av alkoholholdig drikk m.v § 8-3, der IK-perm ikke kunne fremvises for kontrollørene.

Videre ble det opplyst at skjenkestyrer er John Arne Kamsvåg og at stedfortreder er Jøran Hansen. Dette stemmer ikke med gitt bevilling, noe som bevitner at skjenkestedets ansvarlige ved kontrollen ikke er kjent med skjenkestedets bevilling.

Vakre Frøya AS har fått varsel om mulig prikktildeling i brev datert 07.01.19, men har ikke kommet med skriftlig uttalelse til rapporten.

Frøya kommune har vært i kontakt med skjenkestyrer Geir Wærø og informert om brudd som er avdekket. Dette resulterte i at Geir Wærø som skjenkestyrer og daglig leder for serveringsbevillingen og Kenneth Wærø som stedfortreder trakk seg fra alle verv i Vakre Frøya AS med umiddelbar virkning. Vakre Frøya AS står da uten skjenkestyrer og stedfortreder, samt daglig leder for serveringsbevillingen. Dette medførte at all servering og skjenking måtte opphøre med umiddelbar virkning. Frøya kommune har vært i dialog med kontaktperson for Vakre Frøya AS, John Arne Kamsvåg slik at de er inneforstått med at ny skjenkestyrer og stedfortreder samt dagligleder for serveringsbevillingen må være på plass før servering og skjenking kan gjenopptas.

Vurdering:

Alle bevillingshavere har ansvar for at bevillingsstedet har et velfungerende IK-system. Dette skal bidra til økt kunnskap og gode rutiner, slik at alkohollovgivningen overholdes.

Det er helt sentralt at IK-permen er godt kjent, oppdatert og tilgjengelig for alle ansatte.

Videre er det viktig at alle ansatte har oversikt over hvordan virksomheten er organisert og hvordan oppgaver og ansvar er fordelt.

Forskrift om omsetning av alkoholholdig drikk mv. (alkoholforskriften) § 8-3 sier at:

«Internkontrollen skal tilpasses virksomhetens størrelse, egenart, aktiviteter og risikoforhold og ha det omfang som er nødvendig for å overholde krav i bevillingen, alkoholloven og bestemmelser fastsatt i medhold av alkoholloven. Internkontrollen skal dokumenteres i den form og i det omfang som er nødvendig på bakgrunn av virksomhetens størrelse, egenart, aktiviteter og risikoforhold. Dokumentasjonen skal til enhver tid være oppdatert og tilgjengelig for kontrollmyndigheten.

Internkontrollen innebærer at den/de ansvarlige for virksomheten skal

- 1. ha oversikt over krav i bevillingen, alkoholloven og bestemmelser fastsatt i medhold av alkoholloven som gjelder for virksomheten,*
- 2. sørge for at ansatte i virksomheten har tilstrekkelige kunnskaper og kompetanse til å overholde kravene til virksomheten, herunder kravene til internkontroll,*
- 3. ha oversikt over hvordan virksomheten er organisert og hvordan oppgaver og ansvar er fordelt,*
- 4. ha rutiner for å sikre overholdelse av krav i bevillingen, alkoholloven og bestemmelser fastsatt i medhold av alkoholloven som gjelder for virksomheten,*
- 5. ha rutiner for å forebygge, avdekke og rette opp avvik,*
- 6. foreta systematisk og regelmessig gjennomgang av internkontrollen.»*

Brudd som fremkommer i saksopplysningene tilsier at bevillingshaver tildeles to prikker jf Alkoholforskriftens § 10-3.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Nina Nilsen Espnes
Arkivsaksnr.: 19/71

Arkiv: U63 &58

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

RAPPORT VEDR UTFØRTE SALGS-, SKJENKE- OG RØYKEKONTROLLER MONA LISA SISTRANDA AS

Forslag til vedtak:

Mona Lisa Sistranda AS tildeles to prikker for brudd på § 8-3 i alkoholforskriften.

Prikktildeling skjer etter alkoholforskriften § 10-3.

Vedlegg:

Rapport vedr utførte salgs-, skjenke- og røykekontroller

Saksopplysninger:

Nordfjeldske kontroll AS utførte den 08.12.18 kontroll hos Mona Lisa Sistranda AS. Under kontrollen ble det avdekket brudd på alkoholforskriftens § 8-3, der bevillingshaver mangler interne rutiner, såkalt IK-perm.

Mona Lisa Sistranda AS har fått varsel om mulig prikktildeling i brev datert 11.01.19. Den 15.01.19 tok skjenkestyrer kontakt med Frøya kommune, der han fremviser IK-perm utarbeidet etter siste kontroll. Videre forteller han at det ikke skjenkes alkohol når han ikke er tilstede.

Vurdering:

Alle bevillingshavere har ansvar for at bevillingsstedet har et velfungerende IK-system. Dette skal bidra til økt kunnskap og gode rutiner, slik at alkohollovgivningen overholdes. Det opplyses at Mona Lisa Sistranda AS ikke skjenker alkohol når skjenkestyrer ikke er tilstede. Dokumentasjon på internkontroll må uansett foreligge selv om de har en rutine på at bare skjenkestyrer står for skjenkingen. Bevillingshaver har plikt til å sørge for at den enkelte ansatte har tilstrekkelige kunnskaper og kompetanse til å overholde kravene til virksomheten. Dokumentasjon på at bevillingshaver har ivaretatt forpliktelsene når det gjelder kompetanse og opplæring, skal finnes i perm. Det er helt sentralt at IK-permen er godt kjent, oppdatert og tilgjengelig for alle ansatte.

Forskrift om omsetning av alkoholholdig drikk mv. (alkoholforskriften) § 8-3 sier at:

«Internkontrollen skal tilpasses virksomhetens størrelse, egenart, aktiviteter og risikoforhold og ha det omfang som er nødvendig for å overholde krav i bevillingen, alkoholloven og bestemmelser fastsatt i medhold av alkoholloven. Internkontrollen skal dokumenteres i den form og i det omfang som er nødvendig på bakgrunn av virksomhetens størrelse, egenart, aktiviteter og risikoforhold. Dokumentasjonen skal til enhver tid være oppdatert og tilgjengelig for kontrollmyndigheten.

Internkontrollen innebærer at den/de ansvarlige for virksomheten skal

- 1. ha oversikt over krav i bevillingen, alkoholloven og bestemmelser fastsatt i medhold av alkoholloven som gjelder for virksomheten,*
- 2. sørge for at ansatte i virksomheten har tilstrekkelige kunnskaper og kompetanse til å overholde kravene til virksomheten, herunder kravene til internkontroll,*
- 3. ha oversikt over hvordan virksomheten er organisert og hvordan oppgaver og ansvar er fordelt,*
- 4. ha rutiner for å sikre overholdelse av krav i bevillingen, alkoholloven og bestemmelser fastsatt i medhold av alkoholloven som gjelder for virksomheten,*
- 5. ha rutiner for å forebygge, avdekke og rette opp avvik,*
- 6. foreta systematisk og regelmessig gjennomgang av internkontrollen.»*

Det er positivt at bevillingshaver etter skriftlig varsel har utarbeidet IK-perm. Jf. Forskrift om omsetning av alkoholholdig drikk mv. § 10-4, kan det dersom det foreligger helt spesielle og svært formildende omstendigheter, tildeles færre prikker for en overtredelse. Frøya kommune mener det ikke foreligger helt spesielle og svært formildende omstendigheter i denne saken, da bevillingshaver også ble tildelt to prikker for samme type brudd i juni 2018.

Brudd som fremkommer i saksopplysningene tilsier at bevillingshaver tildeles to prikker jf Alkoholforskriftens § 10-3.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Tina Eltervåg
Arkivsaksnr.: 18/2872

Arkiv: PLAN 5014201814

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret

SLUTTBEHANDLING AV DETALJREGULERING FOR SIHOLMEN OG MYRATANGEN, PLANID 5014201814

Vedtak:

Forslag til vedtak:

- 1. Detaljregulering for Siholmen og Myratangen, PlanID 5014201814, med tilhørende planbeskrivelse, plankart og reguleringsbestemmelser datert 07.02.19, vedtas i henhold til pbl § 12-12.**
- 2. Gjeldende detaljregulering for Siholmen og Myratangen PlanID 1620200804 vedtatt 05.11.2004, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.**

Vedlegg:

1. Plankart i målestokk 1:2000 A2, datert 07.02.19
2. Reguleringsbestemmelser datert 07.02.19
3. Planbeskrivelse datert 07.02.19
4. ROS- analyse, datert 22.11.18
5. Høringsuttalelser samlet
6. Notat av 18.01.19 om Risikovurdering av støy for peling og mulig effekt på laks i merd.
7. Notat av 06.02.19 om Ny trafikkløsning i detaljregulering Siholmen Myratangen
8. Tegning av ny trafikksituasjon Coop Sistranda
9. Saksfremlegg behandling før høring og offentlig ettersyn, sak 18/2872, datert 27.11.18.

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Referat oppstartsmøte (ikke vedlagt)
2. Planforslag, datert 16.11.18 (ikke vedlagt)

Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av saksframlegg til behandling før høring og offentlig ettersyn, se vedlegg.

Hensikt med regulering

Hensikten med omreguleringen er å tilrettelegge for følgende:

Flytting av liggekai fra lokalitet sør for fiskerihavna i vedtatt plan til ny lokalitet utenfor eksisterende molo ved fiskerihavna. Videre har planarbeidet hatt som hensikt å rydde opp i en del uklårheter, og oppdatere planbestemmelser og plankart. Som resultat av innspill til høringsfasen fra Statens vegvesen (SVV) har det blitt tilrettelagt for en mer trafikksikker adkomst til Coop Sistranda (f_F/K).

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere i planområdet, se Planbeskrivelse.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA) og Kommunedelplan for Sistranda sine bestemmelser og rammer. Det er gjort mindre endringer fra gjeldende Reguleringsplan sine formål som ikke endrer intensjonen med området.

Vedtatt plan (2004) omfatter følgende arealformål: Undervisning, Andre typer bebyggelse og anlegg, grav- og urnelund, forretning/kontor, Forretning/industri, Næring/kontor/tjenesteyting, Veg, Kjøreveg, Annen veggrunn, Kai, Turveg, Ferdsel i sjø, Småbåthavn, Fiskebruk, Frisikt.

Planforslaget medfører ingen ny omdisponering av dyrket areal.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av hovedutvalg for forvaltning den 27.11.2018 sak 18/2872. Hovedutvalg for forvaltning vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Tatt ut avkjørselspil til dagens sørligste adkomst til eiendom 22/24. Planen skal vise planlagt fremtidig situasjon og da er denne avkjørselen tenkt sanert.
- Byggegrense til fv.714 er redusert fra 20 meter til 15 meter ihht. innspill fra Statens vegvesen.
- Det er lagt til rette for en mer trafikksikker løsning for adkomst til Coop som et resultat av innspill til høringsfasen fra SVV. Dette innebærer at nordlig adkomst kun blir åpen for utkjøring når ny adkomstvei til havna er etablert, etablering av fortau på østsiden av Fv. 714, etablering av gangfelt og busslommer, samt en utbedret løsning for varelevering til Coop og Byggmix. Løsningen er kvalitetsikret med Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune. Det er kun regulert for de deler av løsningen som ligger innenfor planområdet. Det innebærer at løsningen også bør innarbeides i tilliggende planer for fv. 714 og for boligområdene på vestsiden av fv. 714.
- Vegareal utenom fv. 714 er oppdatert ihht. ny håndbok N100 (2018). Dette innebærer noe breddeutvidelse for vegareal i planen. Skarp sving ved Siholmen tilfredstiller ikke krav i håndbok N100 og bør revideres når innhold i ny plan for Siholmen er avklart og planarbeidet igangsettes.
- Det er lagt inn rekkefølgebestemmelse, § 9c, for bygging av ny adkomstveg til Fiskerihavna før etablering av næringsareal f_N/K/T.

- Det er lagt inn rekkefølgebestemmelse, § 9d, om at nordre avkjørsel fra f_F/K (coop-tomta) skal stenges for innkjøring når adkomstvei o_SKV ned til Fiskerihavna og f_SKV3 er ferdigstilt.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 27.11.2018 til 12.01.2019. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt fem uttalelser. Disse følger saken som uttrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Innspill fra	Dato	Innspill	Behandling i planen
Kystverket	10.12.18	Planen vil få en viss virkning for statlige anlegg og Kystverkets interessefelt, men de kan ikke se at forslaget til arealbruk er konfliktskapende i forhold til Kystverkets faglige virkefelt. Kystverket ser heller ikke at reguleringen fører med seg noen upåregnelige eller negative konsekvenser for andre interessefelt som Kystverket er satt til å ivareta.	Tas til etterretning.
Statens vegvesen	10.12.18	<p>Byggegrense Det er tegnet inn en byggegrense mot fv. 714 i reguleringsplanen, men den er ikke målsatt. Vi kan godkjenne en byggegrense på 15 meter fra midten av fv. 714. Vi gjør oppmerksom på at parkering og lagring omfattes av byggegrensebestemmelsene. Arealet mellom vegens eiendom og byggegrense må derfor anordnes slik at dette ikke skjer. Dette bør tas inn i planens bestemmelser.</p> <p>Avkjørsler Det er regulert inn en ekstra avkjørsel fra fv. 714 i forhold til eksisterende reguleringsplan, uten at dette er et behov som er synliggjort i planbeskrivelsen. Vi er derfor usikre på om det er behov for alle avkjørslene, eller om noen av dem kunne vært slått sammen til felles bruk for flere eiendommer. Dette ber vi Frøya kommune svare ut ved vedtak av planen.</p> <p>Frøya kommune har flere ganger vært i kontakt med Statens vegvesen i forbindelse med avkjørslene til Coop og ment de har vært trafikkfarlige. I sammenheng med arbeidet med reguleringsplanen for Siholmen/Myratangen har Frøya kommune en mulighet til å regulere avkjørslene slik at de blir mer hensiktsmessige med tanke på plassering i forhold til parkeringen, og få bedre trafiksikkerhet. Det bør ellers knyttes en bestemmelse til samtlige avkjørsler som sier de skal bygges i henhold til Statens vegvesens retningslinjer.</p> <p>Faglige råd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • det bør lages en bestemmelse som sier at arealet mellom byggegrensen og fylkesvegen ikke tas i bruk som parkeringsplass eller areal for lager. • dagens avkjørsler til Coop bør reguleres og bygges om, for å gi en bedre plassering av adkomst i forhold til parkeringsplassen, og for å bedre trafiksikkerheten. • det bør lages en bestemmelse som sier at alle avkjørsler skal bygges i henhold til Statens vegvesens retningslinjer. <p>Statens vegvesen ber om at kommunen ved sluttbehandling av planen redegjør for hvordan faglige råd er tatt inn og/eller vurdert.</p>	<p>Tas til etterretning. Byggegrense endret til 15 meter.</p> <p>Sørligste avkjørselspil på eiendom 22/24 er fjernet.</p> <p>Se bestemmelse §3.8 c</p> <p>Trafikksituasjonen er gjennomgått og det er lagt inn endringer i plankart, bestemmelser og beskrivelse, se kap.4.11.1 og bestemmelse 9 d. Se bestemmelse §3.11 a</p>
Fylkesmannen i Trøndelag	17.01.19	<p>Landbruk Det er positivt at det er tatt inn bestemmelser som sikrer ivaretagelse av matjord for arealer som ble regulert til andre formål i gjeldende plan.</p> <p>Klima og miljø Det forstås slik at det nå ikke åpnes for etablering av ny boligbebyggelse i planen. De hensyn vi har kommentert i vår tidligere uttalelse til varsel om oppstart av</p>	Tas til etterretning

		planarbeidet synes i tilstrekkelig grad å være ivaretatt i det planforslaget som nå er lagt ut til høring.	
Trøndelag fylkeskommune	17.12.18	Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner på landsiden. Det vises til den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.	Tas til etterretning.
Mattilsynet	29.11.18	Mattilsynet har ingen merknad til planforslaget.	Tas til etterretning.
NTNU Vitenskapsmuseet	07.01.19	NTNU vitenskapsmuseet gir en oversikt over hvor det er gjort tidligere registreringer uten funn i nærheten. Dette er gjengitt i kapittel om kulturminner. NTNU Vitenskapsmuseet har med bakgrunn i dette ingen anmerkninger til reguleringsplanen slik den foreligger, men minner om meldeplikten.	Tas til etterretning

Innsigelser

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

Lovhjemler

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

Vurdering:

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Innsigelser

Det er ikke mottatt innsigelser til planforslaget og kommunestyret kan gjøre endelig planvedtak.

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for Siholmen og Myratangen med planID 5014201814, vedtas.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen
Arkivsaksnr.: 17/1406

Arkiv: PLAN 1620201703

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for forvaltning
Kommunestyret

REGULERINGSPLAN RÅDHUSTOPPEN - GNR 21 BNR 378 - 385

Vedtak:

Forslag til vedtak:

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

Vedlegg:

1. Plankart, datert 08.11.18
2. Planbeskrivelse, datert 08.11.18
3. Planbestemmelser, datert 08.11.19
4. ROS- analyse, datert 08.11.18
5. Samlet sol- skygge analyse, datert 26.09.18
6. Illustrasjon sokkel
7. Situasjonsplan og terrengsnitt

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

1. Oppstartsmøtereferat, datert 18.05.17
2. Planforslag, datert 27.06.18
3. Planforslag, datert 20.02.18

Saksopplysninger:**Utredning:**

Framlagte planforslag for Rådhusstoppen (1620201703) innebærer bygging av et kombinert bolig- og forretningsbygg på tomta bak Stjernesenteret. Det nye bygget er planlagt med parkering og næringslokaler i sokkel, mens det over sokkeletasjen er planlagt to adskilte boligblokker, begge i 4 etasjer. Øverste etasje vil være inntrukket.

Mellom og rundt blokkene er det satt av store arealer til lek og uteopphold. I tillegg skal noe areal brukes til gjesteparkering, sykkelparkering, renovasjonsanlegg mm.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Rådhusstoppen er mottatt fra ON arkitekter og ingeniører AS, på vegne av Utvær AS. Planforslaget har vært igjennom flere revideringer hos kommunen siden oppstartsmøte avholdt 18.05.17. Det er utarbeidet nye skisser på bygg og plassering siden melding om oppstart av planarbeid 09.06.17.

Hensikt med regulering

Hensikten med reguleringen/ omreguleringen er å tilrettelegge for bygging av et kombinert bolig- og forretningsbygg på tomta bak Stjernesenteret.

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere i området er Utvær AS og Frøya kommune.

Forhold til overordnede planer

Framlagte planforslag er basert på forrige kommunedelplan for Sistranda (1620200903), da forslag til detaljregulering for Sistranda ble oppstartet og er basert på denne planen. Planforslaget tar derfor utgangspunkt i de planbestemmelsene som da var gjeldene.

I kommunedelplan for Sistranda av 2009 er område avsatt til senterområde. I henhold til planbestemmelse § 2 er kommunedelplan gjeldende foran detaljreguleringsplan for Sistranda sentrum Sør (1620200705). I henhold til da gjeldende kommunedelplan er hensikten med plan og videreutvikling av Midtsian – området til et tett og attraktivt kommunesenter med fokus på handel, service, offentlige tjenester, kultur, skole og bolig. Videre ønsker man med retningslinjene til plan og bygge tett for å oppnå målet om høy intensitet, variasjon og de urbane miljøkvaliteter som en planlegger for.

Framlagte planforslag bryter med kommunedelplan på høyder og parkering.

Det er i kommunedelplan for Sistranda 2009, for områder avsatt til sentrumsformål og offentlige bygg, satt en høydebegrensning på maks 13m gesimshøyde og 16m mønehøyde. I framlagte forslag til detaljreguleringsplan for Rådhusstoppen er maks tillate gesims- og mønehøyde satt til 16 meter. Tillate gesimshøyde er dermed økt med 3 meter. Det er lagt fram sol/skyggeanalyser som viser planlagte bygg sin påvirkning på planområde og

omkringliggende bebyggelse. Byggehøyder er også satt med den hensikt å få til en god og tett utnyttelse ut ifra de kravene som framgår av kommunedelplan.

Det foreslås en lavere parkeringsdekning enn det som er angitt i kommuneplanens arealdel, punkt 3.5. Det legges opp til 1,5 t per boenhet, der kravet er 2 i kommuneplan. Deretter er kravet 2 plasser per 100m² for lager, hvorav kommuneplan angir 0,5. Noe lavere parkeringsdekning kan forsvares da de aller fleste offentlige servicefunksjoner og butikker er innenfor gåavstand. Det er også kort vei til kollektivtransport.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan Sistranda sentrum Sør (1620200705) viser område som forretning/bolig/off.formål. Den da gjeldende kommunedelplan for Sistranda 2009 gjelder foran reguleringsplan i henhold til bestemmelse § 2.

Innkomne merknader til planoppstart

Planforslaget er varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 06.06.17 og kunngjorde det i Hitra/Frøya avis 09.06.17. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert i vedlegg 8.

Vurdering:

Byggeplanene

Område ligger i bakkant av dagens Stjernesenter og Kysthaven. Sentrumsområde bærer preg av å være en sammenblanding av butikker og offentlige servicefunksjoner ned mot sjø, med eneboliger lengre opp, vest for planområde. Planområde har i lengre tid bert preg av å være uutnyttet område uten bebyggelse.

Forslagstiller har måttet kjøre flere prosesser med kommunen angående planlagte utbygging og ved gjennomgang av skisser av bygg. Prosjektet utfordrer den stedlige bygningsstrukturen mht. høyder Med tanke på volum og tenkt plassering i henhold til skisser, så har planforslaget fått en utforming som imøtekommer hensynet til omkringliggende bebyggelse på en akseptabel måte. Høyder har vært et mye diskutert tema i planprosessen. Rådmannen har akseptert at forslagstiller har lagt fram et forslag som bryter med kravene til maks tillatte gesimshøyde, men som er t i tråd med maks tillatte mønehøyde. Høydene gjør at solforholdene kan oppleves som noe knappe mellom de to planlagte byggene til visse tider på året.

Framlagte planforslag gir en for liten forutsigbarhet for hvor bygg kan komme til å bli oppført, og gir for liten sammenheng med innsendte situasjonsplan. For å sikre en bedre forutsigbarhet i planforslaget mener rådmann plankart må angi hvor bygningskropper kommet til å bli oppført, og hvor grønt- og uteområder kommer til å bli opparbeidet. Slik planforslaget foreligger i dag gir det en for liten sammenheng med de innsendte situasjonsplan og framlagte skisser.

Planforslagets utforming og kvalitet:

Lekeplasser

Det er satt krav om minimumsareal for utendørs og oppholdsareal i tråd med kommunedelplanens bestemmelser. Framlagte situasjonsplan viser at det satt av godt med grøntareal innenfor planområde. Planområde ligger også sentrumsnært med kost avstand til

blant annet Frøya storhall, med fotballbane og skole. Det legges også opp til en god dekning av fritidsaktiviteter som ligger i umiddelbarnærhet til planområde og planlagte utbygning.

Infrastruktur

Kommunal vegene Rådhusgata, Mellomveien og Sørveien går fram til planområde. Adkomst til parkeringskjeller vil i hovedsak gå ifra Rådhusgata, og Sørveien.

Offentlig vegforbindelse, spesielt for gående og syklende via Rådhusgata og Mellomveien.

Det er per i dag ikke regulert eller tenkt opparbeidet fortau/gang- og sykkelvei fra Sørveien.

Parkering og adkomst for de eksisterende boligene vil i hovedsak være fra Sørveien og inn til parkeringskjeller. Dette for å unngå hyppige inn og utkjøringer forbi ambulanse og legesenter, og dermed i mindre grad øke sjansen for trafikkuhell. Adkomst til parkeringskjeller som skal betjene næringsareal er tenkt med adkomst fra Rådhusgata, hvor det vil være større trafikkbelastning og inn og utkjøringer. Rådmann mener allikevel at innkjøring fra Sørveien er noe problematisk, da denne er tilkomstvei til legesenter og ambulanse. Slik framlagte plan for sokkel viser, så vil det her være en del inn og utkjøring for de som skal bo innenfor planområde. Rådmannen mener derfor trafikkavvikling forbi dette område er noe man må se videre på, for unngå uønskede forhold knyttet til gående og ambulansetransporten til og fra område. Alternativet er å kanalisere all trafikk fra Rådhusgata inn til parkeringskjeller, men dette vil igjen føre til en vesentlig større trafikk belastning her. Rådmann mener derfor at man bør jobbe bedre med å finne gode og trafikksikre løsninger for inn og utkjøring til parkeringskjeller, da særlig fra Sørveien som mangler tilbud for gående og myke trafikanter. Rådmannen mener derfor at avkjørsel ut mot Sørveien må utbedres for å sikre trafiksikkerhet og gi et oversiktlig trafikkbilde for utrykningskjøretøy, kjørende og myke trafikanter til Kysthaven. Det må utføres konkrete utbedringstiltak eller vurderes om all trafikk til parkeringskjeller skal gå gjennom Rådhusgata.

Nær og fjernvirkning

Fjern- og nærvirkningen er akseptabel, ut ifra øvrig bebyggelse i sentrum og det planbestemmelsene legger opp til. Bebyggelsen vurderes til å være relativt synlig, særlig fra sjø, da den ligger ganske høyt opp i terrenget. Allikevel vurderer rådmann at ny bebyggelse ikke vil være særlig synlig sammenlignet med øvrig bebyggelse i område fra gatenivå, da særlig nede ved torget og fra fylkesveien.

Bakenforliggende boligbebyggelse mot vest bak Mellomveien vil miste noen utsikt. Slik bebyggelsen er tenkt i henhold til skisser er planlagt bebyggelse brutt opp, slik at man beholder en del siktsoner ned mot sjø for boligene. Allikevel vil man miste en del utsikt mot sjø her. Rådmann mener at allikevel at dette er noe man må kunne forvente sentrum, der man søker å få til en god utnyttelse av arealene.

Planforslaget legger opp til en byggehøyde på 16 meter gesims fra gjennomsnittlig planert terreng. Dette er noe høyere enn hva kommunedelplan Sistranda (1620200903) legger opp til, hvor det er satt en begrensning på 13m gesims. Plan åpner allikevel for en byggehøyde på 16 meter møne. Planforslaget har lagt opp til en gesimshøyde på 16 meter, lik maks tillate mønehøyde. Dette innebærer i praksis at bygg i område i vil bli noe høyere enn hva som er tillat innenfor plan, men vil medføre en større begrensning på horisont utsikten for bakenforliggende hus. Innsendte skisser er vist med inntrukket fjerde etasje, noe som vil være med på å dempe det visuelle inntrykket.

Grønnstruktur

Det er lagt opp til tilfredsstillende areal for lek og uteoppholdsareal i henhold til kommunens krav. Rådmann er allikevel opptatt av at restareal opparbeides som grønnstruktur med gode løsninger, for å sikre en estetisk og god utnyttelse av disse arealene.

Trafikksikkerhet

Planforslaget legger opp til en fortausløsning langs med Mellomveien og langs med Rådhusgata, begge innenfor planområde. Rådmannen mener her at trafikksikkerheten her blir godt ivaretatt, og at utkjøring fra Rådhusgata har tilfredsstillende siktforhold. Det knytter seg utfordringer til Mellomveien som i dag er smal og nå vil bli noe mer trafikkert med planlagte parkering på bakkenivå. Rådmannen mener allikevel at det her er planlagt såpass få parkeringsplasser og at inn og utkjøring her i utgangspunktet ikke vil medføre alt for store utfordringer. På sikt må Mellomveien utbedres for å kunne være dimensjonert for en økning trafikken. Dette gjelder ikke bare for dette planforslaget isolert sett, men også for å kunne ta imot framtidig økning i trafikken langs med vei.

Det er i planbestemmelsene stilt krav om at det skal utarbeides en plan for sikring av omgivelsene mot støy og støv i anleggsperioden. Herunder trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

Byggeskikk og estetikk

Retningslinjer og bestemmelser i kommunedelplan for Sistranda (1620200903) legger klare krav til at ny bebyggelse skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Framlagte skisser for bygg viser gode løsninger sett under ett, med omkringliggende bebyggelse i sentrumsområde for øvrig. Eksakt utforming av bygg vil tas som en del av byggesøknaden.

Det har vært framlagt flere skisser for planlagte bebyggelse, og rådmann mener at framlagte skisser som følger planforslaget viser en god oppdeling og plassering av bygg. Visuelt vil bygg blir framtreddende i sentrumsbilde, men oppdeling av bygg slik det skissert viser at siktsoner og luft mellom byggene i stor grad blir ivaretatt.

Sol/skygge

Planområde og nærliggende bebyggelse vil ha akseptable solforhold. Noe reduserte solforhold inne i planområde mellom de to byggene vil det være. For bakenforliggende boliger bak Mellomveien vil det være noe mindre sol om høsten. Samlet sett vurderer rådmannen at de små tapene av sol planforslaget medfører, ikke er større enn hva man må forvente i et sentrumsområde.

Støy og forurensing

Rådhusgata og mellomveien har i dag relativt lav trafikkbelastning, med hovedvekt av trafikken på dagtid. Det er ikke foretatt støyberegninger imot planlagt bebyggelse og som følger av bebyggelse. Rådmann har vurdert at det ikke er behov for dette på nåværende tidspunkt. Det er derimot åpnet for dette i forbindelse med byggesaken nå plassering av bygg i nærmere detalj er bestemt. Det er vurdert dithen at område ikke er berørt av forurensing i grunnen.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Risiko - og sårbarhetsanalyse

Konklusjoner fra risiko - og sårbarhetsanalyse er innarbeidet i planbeskrivelsen og tilstrekkelig ivare tatt ved utforming av forslag til plan og bestemmelser.

Naturmangfoldsloven

Naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget).

Vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet er basert på foreliggende grunnlagsdokumentasjon fra ulike relevante databaser. Det fremkommer det ingen registreringer av prioriterte arter, truede arter eller nær truede arter. Det finnes heller ikke registreringer av utvalgte naturtyper, eller truede og nær truede naturtyper. Det er ikke kommet inn opplysninger om at det finnes arter eller naturtyper som ikke er registrert i artskart og naturbasen.

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

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

Naturmangfoldloven § 10 (Økosystemer og samlet belastning).

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

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

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

Naturmangfoldloven § 12 (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder).

Tiltakshaveren er forpliktet til å benytte teknikker og driftsmetoder som er mest mulig optimale i forhold til naturmiljø, økonomiske forhold og samfunnsmessige forhold. Tiltaket vurderes til og ikke å innebære bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det i dette tilfellet kreves særlige tiltak. Det er videre stilt krav om plan for å sikre omgivelsene mot støv og støv i bygge- og anleggsfasen ved søknad om igangsettelse.

Samlet vurdering:

Plan har en tilfredsstillende utforming og kvalitet. Slik rådmannen vurderer det så følger planforslaget opp rammene i bestemmelsene og retningslinjene i kommunedelplanen for Sistranda. Bebyggelsen vil være tre meter høyere ved gesimshøyden en hva kommunedelplan legger opp til, men ikke høyere enn hva maksimal tillate mønehøyde legger opp til. Ved en endring av gesimshøyde opp imot maks tillate mønehøyde, ås vil det medføre tap av horisontutsikt for bakenforliggende bebyggelse. Rådmannen vurderer dette som akseptabelt da det sørger for en bedre arealutnyttelse innenfor planområde, og at de samlede virkningen

vurderes til å være små for de berørte eiendommene bak planlagt bebyggelse, sammenlignet med god arealutnyttelse i et sentrumsområde.

Framlagte planforslag bryter også med kravene til parkering i kommuneplanens arealdel. Krav til parkering framgår av kommuneplanens arealdel, punkt 3.5. Det legges opp til 1,5 t per boenhet, der kravet er 2 i kommuneplan. Deretter er kravet 2 plasser per 100m² for lager, hvorav kommuneplan angir 0,5. Planområde ligger sentrumsnært, noe som reduserer behovet for bil. Rådmannen kan i utgangspunktet se positiv til dette, der nærhet til viktige målepunkt er kort og kollektivdekningen god.

Det er innkommet en del merknader fra naboer i område og fra sektormyndigheter. Framlagte skisser og planforslag er bearbeidet mye etter det som ble skissert i varsel om oppstart av planarbeidet, og gjennomgått flere revisjoner i samråd med kommunen. Med tanke på høyde og utnyttelsesgrad satt i planforslaget vil planlagt bebyggelse bli noe dominerende i sentrumsbilde. Rådmann mener allikevel at framlagte planforslag legger opp til en god arealutnyttelse innenfor rammens satt i kommunedelplan for Sistranda.

Framlagte planforslag gir en for liten forutsigbarhet for hvor bygg kan komme til å bli oppført, og gir for liten sammenheng med innsendte situasjonsplan. For å sikre en bedre forutsigbarhet i planforslaget mener rådmann plankart må angi hvor bygningskropper kommet til å bli oppført, i henhold til skisser. Slik planforslaget foreligger i dag gir det en for liten sammenheng med de innsendte situasjonsplan og framlagte skisser.

Planforslaget har innregulert to fortau langs med henholdsvis Rådhusgata og Mellomveien. Rådmannen mener at trafikksikkerheten for gående og kjørende derfor blir forsvarlig ivaretatt, selv om det er utfordringer knyttet til veibredden langs med Mellomveien. Det er ikke lagt opp til en utvidelse av Mellomveien i dette planarbeidet, da rådmannen vurderer trafikkveksten til å i mindre grad berøre denne gaten. For Sørveien mener rådmannen at det knytter seg for mange usikkerhetsmomenter til framlagte løsning. Avkjørsel her inn til parkeringskjeller går forbi uttrykningsgarasje for ambulanse og til Kysthaven med blant annet legesenter med flere andre offentlige funksjoner. Rådmannen mener derfor at avkjørsel ut mot Sørveien må utbedres for å sikre trafikksikkerhet og gi et oversiktlig trafikkbilde for utrykningskjøretøy, kjørende og myke trafikanter til Kysthaven. Det må utføres konkrete utbedringstiltak eller vurderes om all trafikk til parkeringskjeller skal gå gjennom Rådhusgata

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for Rådhusstoppen (1620201703) sendes på høring, og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

Følgende skal avklares før sluttbehandling:

- a) Plankart skal detaljeres i større grad for å vise hvor bygningskropper skal oppføres, i henhold til skisser.
- b) Avkjørsel ut mot Sørveien må utbedres for å sikre trafikksikkerhet og gi et oversiktlig trafikkbilde for utrykningskjøretøy, kjørende og myke trafikanter til Kysthaven. Det må utføres konkrete utbedringstiltak eller vurderes om all trafikk til parkeringskjeller skal gå gjennom Rådhusgata.

Forhold til overordna planverk:

- Kommuneplanens arealdel (1620200803), ikrafttredelsesdato 26.5.2011

- Kommunedelplan for Sistranda (1620200903), ikrafttredelsesdato 25.06.2009

Økonomiske konsekvenser:

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

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Tina Eltervåg
Arkivsaksnr.: 18/3142

Arkiv: GNR 60/7

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 60 BNR 7 DISPENSASJON FRA LNF I KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG PBL. § 1-8 FOR FRADELING AV PARSELL

Vedtak:

Forslag til vedtak:

- 1. Det gis dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8 for fradeling av parsell på eiendom gnr 60 bnr 7 som omsøkt.**
- 2. Vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.**
- 3. Det skal settes en korridor ned mot stranda, slik at den kan benyttes av allmennheten.**
- 4. Vedtaket har en varighet på 3 år. Dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år frafaller dispensasjonsvedtaket.**

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon
2. Søknad om deling/justering av grunneiendom
3. Oversiktskart med visning av tiltak
4. Planavklaring
5. Ortofoto, målestokk 1:500
6. Situasjonsplan for oppføring av bolig
7. Situasjonsplan for ønsket fradelt parsell
8. Melding om politisk vedtak (sak 17/1975)
9. Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag
10. Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

Opplysninger gitt i nabovarsel
Kvittering fra nabovarsel

Saksopplysninger:

Advokatfirmaet Stokholm Svendsen bistår tiltakshaver Reidar Sæther i forbindelse med søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og mot bygge- og deleforbudet i

strandsonen, jfr. pbl. § 1-8 til fradeling av en boligtomt på eiendom gnr. 60, bnr. 7 på Dyrøya. Ønsket fradelte parsell har en størrelse på 1600 m².

Historikk

Søker har tidligere søkt og fått innvilget dispensasjon fra kommuneplanens arealdel m/bestemmelser og pbl. § 1-8 for oppføring av bolig på denne parsellen. Søknaden om dispensasjon til oppføring av bolig ble først behandlet som sak 136/17 i Hovedutvalg for forvaltning (HFF) 14.11.2017, hvor det ikke ble gitt dispensasjon. Søker valgte 5.12.17 å klage på vedtaket. I sak 55/18 i HFF ble det vedtatt at saken skulle utsettes og sendes ut på høring med intensjon om at dispensasjonen ble imøtekommet. Fylkesmannen i Trøndelag frarådet å ta klagen til følge. I HFF 09.08.18 (sak nr. 105/18) ble klagen tatt til følge og det ble satt vilkår om å avsette en «korridor» ned mot stranda.

Det er i forlengelse av denne dispensasjonen at det nå søkes dispensasjon til fradeling av denne boligtomten.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1.

Utdrag av merknadene som har kommet inn

Trøndelag Fylkeskommune: Fylkeskommunen har ikke merknader til omsøkte fradeling. Vi forutsetter at det settes som vilkår i vedtaket at areal avsatt til naust ikke innlemmes i boligformålet. Dette for å unngå privatisering av den nære strandsonen.

Fylkesmannen i Trøndelag: som omtalt i høringsbrevet fra Frøya kommune er det tidligere gitt en tillatelse til oppføring av bolig under forutsetning av at det avsettes en korridor ned mot stranda for å sikre allmennhetens adkomst til strandsonen. Det er viktig at dette ivaretas. Det er ingen merknad til at det gis dispensasjon for fradeling av en boligeiendom.

Uttalelsene vedlegges i sin helhet.

Utdrag av søkers begrunnelse

- Sæther har allerede fått innvilget dispensasjon til oppføring av bolig på eiendom 60/7
- I forlengelse av innvilget dispensasjon er det naturlig å få fradelt en tilhørende boligtomt
- Sikkerhet i egen tomt i forbindelse med byggelån
- En fradeling vil ikke være til hinder for at det avsettes en «korridor» ned mot stranda, som det ble satt vilkår om i tidligere innvilget dispensasjon
- I 2016 ble det gitt dispensasjon til både fradeling og oppføring av bolig på eiendom 60/84, som ligger i umiddelbar nærhet til omsøkte tomt.

Begrunnelsen vedlegges i sin helhet.

Rettslig utgangspunkt:

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

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

Områder som er avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel er i dette tilfellet å legge til rette for oppføring av naust.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrense mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8.

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

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

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

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

forhold gjør det nødvendig med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

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

Rådmannens vurdering

Tiltaket ligger delvis i LNF-område og område avsatt til naust, jf. kommuneplanens arealdel. Tiltaket ligger også innenfor 100-metersbeltet fra sjø.

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

Det er allerede blitt innvilget dispensasjon til oppføring av bolig på eiendom 60/7. Det vil si at arealbruken er endret i forhold til vedtatt arealbruk i kommuneplanens arealdel. I og med at det nå søkes dispensasjon for fradeling kan ikke rådmannen se at dette vil medføre en endret bruk av arealet med tanke på tidligere gitt dispensasjon. En fradeling vil dermed ikke føre til en økt privatisering og hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Det ble satt som vilkår i den tidligere gitte dispensasjonen om at det måtte settes en korridor ned mot sjøen. I følge situasjonsplanen anses dette vilkåret som oppfylt. Korridoren vil gå på østlig side av tomten og boligen er ikke planlagt oppført i området som er avsatt til naust i kommuneplanens arealdel.

En kan ikke se at det er noen ulemper med omsøkte fradeling. Frøya kommune ønsker å legge til rette for ungdommer og andre som vil bygge på Dyrøya. Parsellen har også en naturlig størrelse og ligger midt i en klave mellom eksisterende bebyggelse, som gjør det naturlig å få dette arealet fradelt.

Rådmannen konkluderer med at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene er større enn ulempene.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for fradeling av parsell på eiendom gnr 60 bnr 7 som omsøkt. Vilråene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt. Det settes som vilkår at det skal avsettes en korridor ned mot stranda, slik at den kan benyttes av allmennheten.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Tina Eltervåg
Arkivsaksnr.: 18/1027

Arkiv: GNR 56/1

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 56 BNR 1 DISPENSASJON FRA PBL § 1-8 OG KPA (LNF) FOR FRADELING

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 og LNF-formålet i kommuneplanens arealdel til fradeling på gnr 56 bnr 1 som omsøkt.

Vilkårene jf. pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Vedtaket har en varighet på 3 år. Dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Utsnitt KPA, målestokk 1:1000
3. Utsnitt KPA, målestokk 1:5000
4. Oversiktskart med visning av tiltak
5. Ortofoto, målestokk 1:1000
6. Omsøkt område
7. Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag
8. Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune

Saksopplysninger:

Advokatfirmaet Melø bistår Johan Martin Ervik og Hege Padmini Ervik med søknad om fradeling av eiendom 56/1 i Frøya kommune. Eiendommen som ønskes fradelt (Sjønhaltsveien 70) består av bolighus og naust som er registrert i SEFRAK (register over bygninger fra før 1900). Den fradelte tomten får en størrelse på ca. 7-800 m². Sjønhaltsveien 68 vil ved fradeling fungere som nytt hovedhus på hoveddelen av eiendommen 56/1. Eiendommen består av 2,9 daa fulldyrka jord og 1,9 daa innmarksbeite, som ikke vil berøres av fradelingen.

Strandsonen øst for tiltaket er allerede delvis bebyggt og dermed delvis privatisert med naustbebyggelse. Vest for tiltaket finnes det ingen bebyggelse. Tiltaket grenser til LNF FB 3 i kommuneplanens arealdel.

Fradelingen krever dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, samt dispensasjon fra pbl. § 1-8.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1. Det er ingen avgjørende merknader i saken.

Søkers begrunnelse

Hovedbegrunnelsen for fradelingen er søkers alder og helse. Boligen som ønskes fradelt er de siste 20 årene blitt brukt til utleie fra april til september. I juli 2018 ble utleie avsluttet som følge av Johan Martin Erviks alder. Dette gjør også at det er vanskelig å vedlikeholde eiendommen og å drive utleie av eiendommen i samme grad som før. En fradeling kan dermed føre til at nye eiere kan sørge for vedlikehold av eiendommen og på den måten bevare strandsonen som natur- og friluftsområde bedre.

De foreslåtte tomtene fungerer som to selvstendige enheter med separat infrastruktur. Tomtene får hver sin avkjørsel med tilstrekkelige parkeringsmuligheter, uteområder, egen kloakk og vann. Begge tomtene får en naturlig arrondering og størrelse.

Fradeling av omsøkt område vil ikke påvirke eiendommens utnyttelse i en grad som vil medføre at hensynet bak arealformålet LNF vil settes vesentlig til side.

Hensynet til søker taler for å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealformål og pbl. § 1-8. Det er her tale om fradeling av en eksisterende bygning, og det er slik sett en fordel at denne kan tas vare på istedenfor at den blir stående til forfall.

Rettslig utgangspunkt:

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

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

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrensning mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrensning mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8.

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

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

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

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

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

Rådmannens vurdering

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

Arealet som ønskes fradelt ligger skjermet fra omgivelsene og i et område som allerede kan anses som privatisert. Fradelingen vil dermed ikke føre til en økt privatisering av strandsonen eller friluftsområdet som LNF-formålet og pbl. § 1-8 skal ivareta. Hensynet bak bestemmelsene i KPA pkt. 4.4.1 og pbl § 1-8 blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt.

Ved en fradeling vil begge tomtene fungere som to selvstendige enheter med separat infrastruktur hvor hver av tomtene får sin egen avkjørsel med parkering, uteområder, egen kloakk og vann. Begge tomtene får en naturlig arrondering og størrelse. Tiltaket vil ikke føre til endret bruk av eiendommen, da den har blitt brukt til utleie de siste 20 årene. Da begge bygningene som ligger på ønsket fradelt tomt er SEFRAK-registrert, vil nye eiere kunne sørge for vedlikehold av bygningsmassen slik at den ikke forfaller. Dette anses som fordeler som taler for at en dispensasjon kan gis.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for fradeling på gnr 56 bnr 1 som omsøkt. Vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Håkon Alstad
Arkivsaksnr.: 19/186

Arkiv: GNR 24/10

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 24 BNR 10, 12-25 DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLAN FOR SISTRANDA

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra bestemmelse 4.11 i kommunedelplan for Sistranda. Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Planformål
3. Påkoblingspunkt
4. Ledningstrase
5. Landbruksfaglig uttalelse

Saksopplysninger:

Tiltakshaver Wærø Holding AS søker om dispensasjon fra kommunedelplanens for Sistranda (KDPS) bestemmelse 4.11 *Bestemmelser til Landbruks- natur og friluftsmål* for legge vannledning til fritidsbolig på Gnr. 24 Bnr. 25.

Tiltaket er etter kommunens skjønn unnlatt nabovarslet jf. pbl. § 21-3 annet ledd;

Varsel kan unnlates nå arbeidet ikke, eller i liten grad, berører naboer og gjenboere.

Merknad

Vannledningen er allerede lagt uten at det foreligger tillatelse. Dette skjedde pga. av en misforståelse der tiltakshaver hevder å ha fått tillatelse til påkobling til kommunal vannledning, men at det ikke har vært gitt igangsettingstillatelse. Tiltakshaver har på eget initiativ tatt kontakt med kommunen for å kunne etter godkjenne tiltaket.

Søkers begrunnelse

De to boligene var koblet opp mot naboeiendommen og dette har vært en muntlig avtale mellom partene. En av de som hadde denne muntlige avtalen lever ikke i dag.

Uansett nye eiere tar over eiendommene og da blir det en part som ikke husker at slike avtaler er inngått. Får da beskjed via advokat at dette må endres og at vanntilførsel fra nabo skal frakobles. Begrunnelse er at kapasiteten er utilstrekkelig og tiltak må gjennomføres. Så den er grei. Tar da kontakt med Frøya kommune og får aksept for å koble på den kommunale ledningen. Entreprenør blir leid inn graver grøft og tilrettelegger, Frøya kommune kobler sammen ledningene. Grøft blir fylt igjen og planert. Så nå er det vanntilførsel via den nærmeste kommunale hovedledning.

Rettslig utgangspunkt:

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

Det aktuelle området er KDPS (planid: 1620201508) avsatt til boligutbygging og LNFR-formål. Tiltaket er i strid med bestemmelse til LNFR-formål, pkt. 4.11 i KDPS.

Hensynet med bestemmelse 4.11 er å legge til rette for, og å sikre områder til tradisjonell landbruksvirksomhet. Videre skal kommunen gjennom denne bestemmelsen forvalte at områder som er av natur- og fritidsinteresse ikke blir privatisert, og sikre allmenhetens tilgang til rekreasjonsområder og områder/steder av allmenn interesse.

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

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

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

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

Rådmannens vurdering

Tiltaket ligger delvis i et område avsatt til LNRF-formål i KDPS, der det kun er tillat med påbygg, underbygg og tilbygg til eksisterende boliger. Bestemmelse skal verne dyrkbarjord og ivareta

allmenne natur- og fritidsinteresser.

Frøya kommunes landbrukssjef vurderer det som en ulempe at tiltaket går gjennom areal som er definert som fulldyrka jord med den begrunnelse at graving vil kunne forringe produksjonsevnen. Videre er det en anbefaling at ledningen legges utenom areal med jordbruksressurser.

Selv om legging av vannledningen kan ha negativ påvirkning på arealets produksjonsevne vurderer rådmannen at hensynet bak bestemmelse ikke vesentlig tilsidesettes. Dette begrunnes med at tiltaket ikke vil være synlig, slik at natur- og fritidsinteresser ivaretas. Valgt trase gir minst avtrykk i terrenget sammenlignet med alternativ føring utenom verneverdig jordbruksareal.

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

I 2018 ble Frøya kommune innvilget dispensasjon fra LNF- bestemmelse 4.4.1 i Kommuneplanens arealdel for å legge ny inntaksledning til Bremnestuva høydebasseng. En inntaksledning er av større enn en stikkledning til en bygning og rådmannen vurderer derfor at det vil være en fordel å innvilge dispensasjon for å unngå forskjellsbehandling.

Ut i fra eiendommens og påkoblingspunktets beliggenhet ville en legging av vannledning utenfor arealet som har status som fulldyrka jord medført et større terrenginngrep enn det som er gjennomført. Rådmannen vurderer derfor valgt ledningstrase som en fordel ettersom den minimerer terrenginngrep som er nødvendig for sikre eiendommen nødvendig vannforsyning jfr. pbl. § 27-1. Videre vurderer rådmannen det som en fordel at eiendommen fortsatt kan brukes til boligformål.

Selv om det er en ulempe at verdifull produksjonsjord blir berørt av tiltaket, vurderer rådmannen at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon fra bestemmelse 4.11 i KDPS.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra KDPS bestemmelse 4.11 som omsøkt for å etter godkjenne lagt vannledning. Vilråene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke vesentlig til side og fordelene er klart større enn ulempene.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Tina Eltervåg
Arkivsaksnr.: 18/1353

Arkiv: GNR 40/3

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning
Hovedutvalg for drift
Hovedutvalg for forvaltning

GNR 40 BNR 3 DISPENSASJON FRA PBL. § 1-8 OG LNF FOR ETABLERING AV NY VANNFORSYNING

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 og LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for etablering av ny vannforsyning på eiendommene gnr 40 bnr 3 og gnr 40 bnr 4 som omsøkt.

2. Vilkårene jf. pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

3. Tiltaket skal ikke berøre jordbruksressursene i området.

3. Vedtaket har en varighet på 3 år. Dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon
2. Kart med ledninger og stoppkraner
3. Ortofoto målestokk 1:1000
4. Oversiktskart over tiltaket
5. Planavklaring
6. Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune
7. Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

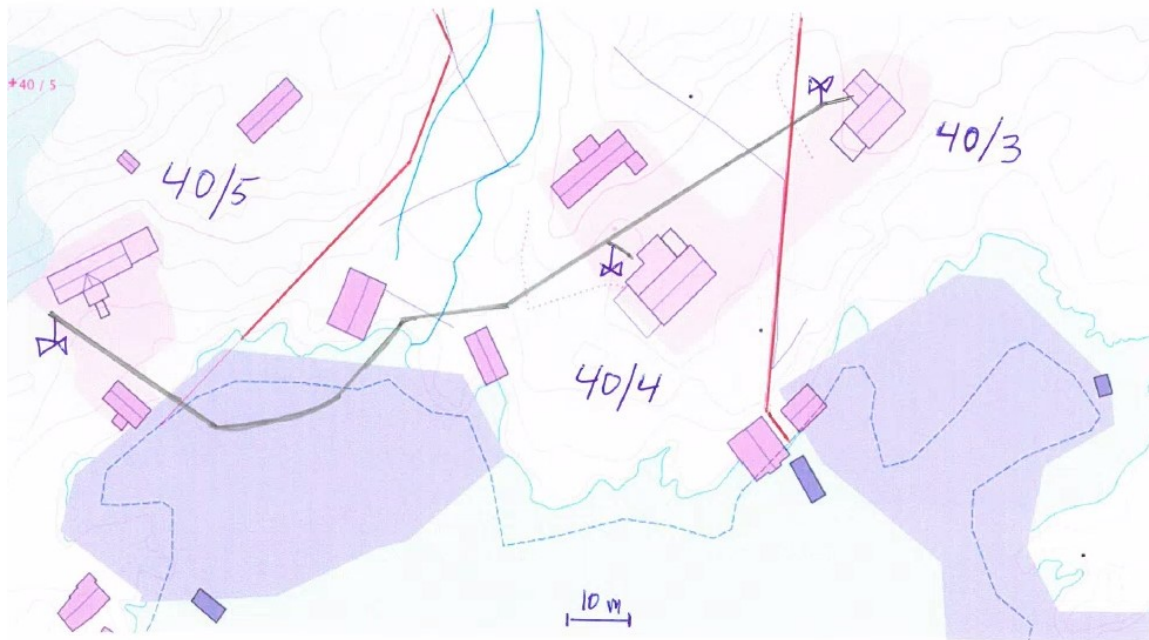
Melding om delegert vedtak – søknad om utslipsstillatelse
Medling om delegert vedtak – søknad om sanitærabonnement for vann
Erklæring om rettighet i fast eiendom og erklæring om ansvarsrett

Saksopplysninger:

Tiltakshaver Malvin Jonli ønsker å etablere ny vannforsyning på eiendommene 40/3 og 40/4 på Rottingen i Frøya kommune. Tiltaket krever dispensasjon fra LNF, jf. kommuneplanens arealdel (KPA) og pbl. § 1-8 for å koble overnevnte eiendommer til vannforsyningen fra eiendom 40/5. Det er framført offentlig vannforsyning til eiendom 40/5. Omsøkt ledning vil være ca. 45 meter. Figur 1 viser hvor det er planlagt at vannledningen vil gå.

Tiltaket ligger like i nærheten av jord klassifisert som fulldyrka i henhold til AR5.

Rottingen er underlagt hensynssone for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.



Figur 1: Markert med grått viser hvor vannledningen er planlagt

Merknader

Det er vurdert at tiltaket ikke behøver nabovarsling, jf. pbl. § 21-3, da alle berørte parter er naboer. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1

Fylkesmannen i Trøndelag: Ingen merknader

Trøndelag Fylkeskommune: Under forutsetning av at ledningen legges skånsomt i terrenget har fylkeskommunen ikke merknader til omsøkte tiltak.

Søkers begrunnelse

Vannforsyning i dag for de to eiendommene som søker dispensasjon er et åpent reservoar på en høyde ovenfor husene. Reservoaret består i all hovedsak av utgravd myr. Kvaliteten på vannet har en brunaktig farge og en fremtredende lukt av myr og er derfor ikke egnet hverken som drikkevann eller til matlaging. I og med at offentlig vannforsyning er tilgjengelig så nært som det er, og at også eksisterende vannledning frem til eiendom 40/5 er av en dimensjon som klarer å fylle alle de tre fritidseiendommene sine behov ønsker vi å knytte oss til denne.

Dette vil gjøre bruken av fritidseiendommene mye enklere og mere attraktiv da vi slipper å frakte drikkevann på kanner fra fastlandet.

Alle kostnader i forbindelse med tiltaket blir dekket av eiere av de to eiendommene som søker dispensasjon.

Rettslig utgangspunkt:

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

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrense mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8. Hensynet bak disse bestemmelsene er at det langs 100-metersbeltet langs sjøen skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det generelle bygge og deleforbudet skal dermed hindre privatisering og dermed tilgangen til disse områdene.

Tiltaket ligger i et område som er avsatt til LNF, jf. pkt. 4.4.1 i kommuneplanens arealdel med angitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø, jf. pkt. 2c (figur 4). Det krever derfor dispensasjon fra LNF-formålet med angitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Disse planbestemmelsene skal sikre at områder avsatt til LNF forvaltes på en bærekraftig måte, og i et langsiktig perspektiv. Områder av natur- fritidsinteresser skal ikke bli ytterligere privatisert, og viktig kulturmiljø og kulturminner skal bevares.

Deler av tiltaket ligger i område avsatt til småbåthavner (SBH), jf. pkt. 4.5.3 i kommuneplanens arealdel (figur 4). Tiltaket er i tråd med bestemmelsene angitt i pkt. 4.5.3.

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

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

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

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

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

Rådmannens vurdering

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynet til bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å innvilge dispensasjonen være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Tiltaket vil ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsene i KPA pkt. 4.4.1 eller pbl. § 1-8 da tiltaket ikke anses som privatiserende og har ikke en negativ påvirkning på friluftsliv eller naturen i området. Området ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø og det er derfor bedt om en uttalelse fra Fylkeskommunen i Trøndelag som kulturminnemyndighet. Trøndelag Fylkeskommune vurderte tiltaket til å ikke påvirke kulturmiljøet.

Vannforsyningen per dags dato kommer fra et åpent reservoar som i all hovedsak består av myr. Dette gir vannet en brunaktig farge og en fremtredende lukt som gjør det lite egnet som drikkevann. Ved å koble eiendommene 40/3 og 40/4 på vannledningen fra eiendom 40/5 bedres kvaliteten på drikkevannet betraktelig. Når det finnes offentlig vannforsyning i nærheten av de to eiendommene som ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, anses fordelene som klart større enn ulempene.

Rådmannen konkluderer med at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene er større enn ulempene.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for etablering av ny vannforsyning på eiendommene gnr 40 bnr 3 og gnr 40 bnr 4 som omsøkt. Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det settes som vilkår at tiltaket ikke skal berøre jordbruksressursene i området.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/1227

Arkiv: GNR 14/107

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 14 BNR 107 DISPENSASJON FRA KPA OG PBL FOR OPPFØRING AV FLYTEBRYGGE, VALEN

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra KPA bestemmelse pkt. 4.5.11 og pbl. §1-8 for etablering av flytebrygge på gnr. 14, bnr. 107 i Valen, jfr. pbl. §19-1.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. §19-1. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt jfr. pbl. §19-2.
3. Vedtaket må igangsettes innen tre år etter vedtaksdato, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 23.07.2018
2. Dispensasjonssøknad og vedlegg, datert 30.05.2018
3. Kartutsnitt KPA, målestokk 1:1000
4. Kartutsnitt KPA, målestokk 1:10000
5. Fylkesmannens uttalelse, datert 18.01.2019
6. Fylkeskommunens uttalelse, datert 28.01.2019

Saksopplysninger:

Yttervåg Eiendom ønsker å legge ut flytebrygge på eiendommen gnr. 14, bnr. 107. Området er avsatt til FNAFF i kommuneplanens arealdel, og tillater ikke flytebrygger eller annet tiltak eller installasjoner. Planformålet er hjemlet i kommuneplanens bestemmelser pkt. 4.5.11.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er et generelt dele- og byggeforbud, jfr. pbl. § 1-8, som skal forvalte områder av natur- og friluftsinnterese og områder av allmenn interesse. Forbudet har sin hensikt i å hindre nedbygging av strandsonen, dvs. av enkeltinstallasjoner og private tiltak.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1.

Fylkesmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon. De har i sin vurdering lagt vekt på at det i høringsbrevet til sektormyndigheter ikke er vurdert konsekvenser vedr. lav oksygeninnhold i bunnvannet, og at det ikke er foretatt en mer helhetlig vurdering av behovet for nye båt plasser i området.

Se vedlegg for fylkesmannens uttalelse i sin helhet.

Rådmannens kommentar til uttalelsen:

Kommunen har på bakgrunn av undersøkelser som kommunen selv har gjort, vurdert at tiltaket ikke direkte vil kunne påvirke de forholdene som fylkeskommunen påpeker. Videre er det av rådmannens vurdering at området sådan har, og vil få ett større behov og større etterspørsel av båt plasser i fremtiden.

Søkers begrunnelse

Flytebrygge skal benyttes til å gi båt plasser for de som bygger sjøhus/rorbu på eiendommen. Det er planlagt 5 gjesteplasser, slik at beboere og besøkende vil ha en enkel tilgang til området og Valen boligfelt fra sjø.

For mer utfyllende begrunnelse, se vedlagt dispensasjonssøknad.

Rettslig utgangspunkt:

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

Tiltaket ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til kombinasjonsformålet FNAFF (fiske/ferdsel/akvakultur/natur/friluftslivsområder). Hensynet bak bestemmelsen er å hindre utbygging av installasjoner og tiltak som er til hinder for ferdsel og utbygging i områder som er av natur- friluftslivsinteresse. Områder av allmenn interesse skal ikke privatiseres, og tiltak skal ikke være til hinder for adkomst til områder av allmenn interesse. Det tillattes etablering av akvakulturanlegg dersom sektormyndigheter gir sin tillatelse.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrense mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8.

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

Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dersom hensynene bak

bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilklårene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilklårene i bestemmelsen er oppfylt.

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

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

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf. nml § 7). Det er i området registrert lavt oksygen-nivå i havbunn. Kommunen vurderer at tiltaket i seg selv ikke vil ha noen negativ påvirkning på vannkvaliteten, dette baseres på kommunenes egne undersøkelser. Tiltaket vil ikke true arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8-12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

Tiltaket er som er omsøkt ligger i ett område som er avsatt til FNAFF i kommuneplanens arealdel, og ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Området består av bebyggelse på land, og det er gitt tillatelse til utfylling i sjø, og flere tiltak på land. Kystkonturen er svært berørt og kan ikke sies å være av natur- og fritidsinteresse. I sjø er det allerede etablert flere flytebrygger i nærheten.

Tiltaket vil grunnet tidligere utbygginger og bygging i området ikke bidra til noe privatisering av områder av natur- og fritidsinteresse. Dette begrunnes med at området er sterkt privatisert fra før.

Det er flere utlegg i nærheten, og det vurderes derfor at området ikke er av stor interesse i forhold til ferdsel og fiske. Grunnet grunnforhold og gjennomstrømming er ikke området aktuelt for etablering av akvakulturanlegg.

Rådmannen vurderer på bakgrunn av overnevnte at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Videre vises det til de statlige planretningslinjene for differensiert strandsoneforvaltning, hvor Frøya kommune er vurdert til å være en kommune under stort utbyggingspress. I Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk, påpekes det at bygge-forbudet skal håndheves strengt.

Utbygging skal skje etter en bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av enkeltvedtak. Gjennom kommuneplanen er det åpnet for en differensiert strandsoneforvaltning, hvor man skal samlokalisere inngrepene i strandsonen, jamfør § 3.9 i kommuneplanens bestemmelser og planprogram.

Dette er en strategi Frøya kommune har forpliktet seg til å følge. Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd første setning. Terskelen for å gi dispensasjon skal derfor være særlig høy.

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

Tiltaket vil plasseres i et område der det er mangel på båtplasser. Det er også planlagt at man skal legge til rette for gjesteplasser. Siden det allerede er gitt tillatelse til utvidelse av flytebrygger i området tidligere, kan ikke rådmannen se at en etablering av ny flytebrygge vil bidra til noen negative konsekvenser for området.

Med utbygging av boligfeltet på Valen mener rådmannen at etterspørselen for båtplasser vil øke betraktelig i fremtiden.

Rådmannen vurderer dette som et positivt tiltak, som vil være med på å dekke behovet for båtplasser i området, og vil være med på å gjøre regulert boligområde i nærheten mer attraktivt. Videre vil tiltaket bidra til å øke tilgangen til sjø-relatert aktivitet for området betraktelig.

Rådmannen vurderer at fordelene for å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Tiltaket vil ha en positiv effekt på området, og vil gjøre området mer attraktivt.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for utlegging av flytebrygge som omsøkt. Vilklårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Tina Eltervåg
Arkivsaksnr.: 18/2219

Arkiv: GNR 65/103

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 65 BNR 103 DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN MAUSUND OG PBL. § 1-8 TIL FRADELING OG OPPFØRING AV SJÅ

Vedtak:

Forslag til vedtak:

- 1. Det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 og reguleringsplan Mausund (planid: 1620200403) til fradeling og oppføring av sjå som omsøkt på eiendom gnr. 65 bnr. 103.**
- 2. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.**
- 3. Det settes som vilkår at tiltaket ikke skal hindre alminnelig ferdsel i sundet.**
- 4. Dersom tiltaket ikke igangsettes innen 3 år, faller tillatelsen bort**

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad
2. Utsnitt reguleringsplan Mausund
3. Ortofoto, målestokk 1:1000
4. Ortofoto, målestokk 1:500
5. Oversiktskart over tiltaket
6. Uttalelse fra Fiskarlaget og Statens vegvesen
7. Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune
8. Uttalelse fra Statens vegvesen
9. Uttalelse fra Kystverket Uttalelse fra Fylkesmannen
10. Situasjonsplan

Saksopplysninger:

Tiltakshaver Albert Holmen søker om dispensasjon fra pbl. § 1-8 og reguleringsplan Mausund havneområde til oppføring og fradeling av sjøhus med tilhørende kai på eiendom gnr 65 bnr 103. Tomtearealet dekker et areal som er regulert til naust/sjøhus (landdelen) og småbåthavn (sjødelen).

Tomten som ønskes fradelt er på 150 m². Sjåen har en kaifront på 2 meter bredde i fremkant og 1 meter på den ene siden. Lengden på kaifronten i fremkant er på 6 meter. Fra kaifronten i

fremkant er det 8 meter til kaifront til naust/sjøhus på andre siden av småbåthavna. Selve bygningsmassen har et areal på 37,1 m². Kai skal tilpasses inn mot terrenget.

Området langs sjøen er i dag sterkt bebyggt med sjøhus/naust på begge sider av småbåthavna Innerkeila. Tilgrensende reguleringsformål er bolig. Tiltaket ligger like ved brua mellom Gårdsøya og Måøya. På andre siden av brua er sjøområdet regulert som havneområde med navn Gårdsøykeila.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statlige og regionale myndigheter, jf. § 19-1. Følgende merknader har kommet inn:

Trøndelag Fylkeskommune: Området langs sjøen er bebyggt med sjøhus og naust på begge sider av Innerkeila. Det står et sjøhus på eiendommen 65/103. Oppføring av nytt sjøhus og kaifront vil trolig vanskeliggjøre mulighetene for ferdsel i den allerede smale Innerkeila. Som faglig råd vil vi anbefale at man vurderer mulighetene for sambruk av eksisterende sjøhus på eiendommen 65/103.

Kystverket: Kystverket har nå vurdert søknaden opp mot formålet i havne- og farvannsloven og har en oppfatning om at søknaden vil påvirke de forhold Kystverket er satt til å forvalte. Kystverket har et eget anlegg i området, som er Innerkeila i Mausund fiskerihavn og omsøkt tiltak vil utvilsomt påvirke havnevirksomheten gjennom noe vanskeligere seilingsforhold ved og under broen. Tiltakene vil derimot ikke få følger for Kystverket sine navigasjonsinstallasjoner i området.

Kystverket har videre vurdert grunnlaget, samt søkerens begrunnelse og konkludert med at kommunen kan innvilge dispensasjon for de omsøkte tiltakene. Tiltakene vil samtidig være avhengig av at det gjennomføres en fullgod saksbehandling etter aktuelle særlover og at det vedtas nødvendige tillatelser.

Fylkesmannen: Den aktuelle søknaden befinner seg i et område som potensielt kan bli berørt av stormflo og havnivåstigning. Et naust/sjøhus bør jo naturlig nok plasseres i nærhet til sjø for å kunne ivareta sin funksjon. Det må imidlertid foretas en konkret vurdering av om plassering og byggemåte er forsvarlig beregnet for påvirkning av havets krefter. Dersom dette er ivaretatt ansees vilkåret i pbl. § 28-1 om tilstrekkelig sikkerhet for oppfylt.

Vi anbefaler at dersom dispensasjon gis, bør det settes krav om minimum kotehøyde for å unngå materielle skader på bygningsmasse og konstruksjoner i tråd med DSBs rapport om havnivåstigning og stormflo.

Statens vegvesen: har ingen merknader til at det gis dispensasjon, såfremt sjøhuset ikke oppføres nærmere midten av fv. 6468 enn 10 meter.

Søkers begrunnelse

- Reguleringsplanen er utformet slik at skille mellom sjø- og landarealer følger strandlinja ved flo sjø, dette er et langgrunt område, noe som fører til at formåls grensen ligger langt inne på land ved fjære sjø.
- Det anses som naturlig at man skal kunne bygge en kai så langt ut at det kan ligge en båt

foran på fjære sjø.

- Ved å bygge som omsøkt unngår man terrenginngrep på land og i sjø. Hvis man skal følge formåls grensen vil dette kreve svært store terrenginngrep både på land og i sjø.
- En fast kai vil være til mindre hinder enn ei flytebrygge (blant annet slipper man fortøyninger som måtte krysse sundet). Ei fast kai vil også ta mindre plass i sundet.
- På grunn av grunnforholdene vil det være begrenset hvilke båter som kan kjøre under brua. Det er svært grunt i området, så ved fjære vil ikke større båter kunne passere i sundet, og ved flo vil båtens høyde være begrenset av brua.

Anser med dette at fordelene med å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene, og at forutsetningene for å kunne gi dispensasjon er tilstede.

Rettslig utgangspunkt:

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

Tiltaket er delvis på land og i sjø og området er regulert til naust/sjøhus og småbåthavn i reguleringsplan (planid: 1620200403) Mausund havneområde. Det søkes derfor om dispensasjon fra planformålet småbåthavn med bestemmelser i reguleringsplanen. I følge bestemmelsene i reguleringsplanen kan det for småbåthavna Innerkeila anlegges småbåthavn/marina for mindre båter. Hensynet bak bestemmelsene til småbåthavna er å legge til rette for fortøyning av mindre båter.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrense mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8.

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

Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være

oppfylt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.

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

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

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8- 12 (jf. nml § 7). I følge naturbase finnes det flere arter av særlig stor forvaltningsinteresse på Gårdsøya: havørn, krykkje og svartbak. Da tiltaket ligger nær allerede sterkt bebygde områder, vil trolig ikke tiltaket påvirke disse artene i stor grad. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Rådmannens vurdering

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

Tiltaket vil ikke føre til ytterligere privatisering da området anses som sterkt privatisert i dag, og hensynet bak pbl. § 1-8 vil dermed ikke vesentlig tilsidesettes. Da det skal anlegges kai tilhørende sjøhuset, er ikke dette til hinder for fortøyning av båter, og hensynet bak bestemmelsene til reguleringsplanen for området blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Tiltaket kan imidlertid føre til en trangere passasje og dermed være til hinder for ferdsel fra småbåthavna i Innerkleiva til fiskerihavna Gårdsøykeila. Søker opplyser om at tiltaket ikke vil hindre ferdsel under brua. Ferdselen er allerede begrenset pga. bunnforholdene og utformingen av brua, slik at det uansett bare er mulig for småbåter å kjøre under. Søker opplyser også om at det per i dag er sjeldent at det vil ligge båter fortøyd på begge sider av sundet samtidig.

Da bunnforholdene allerede begrenser hvilke båter som kan passere under brua, vil ikke tiltaket ytterligere vanskeliggjøre passeringen. For å avbøte mulige konflikter i fremtiden, settes det likevel vilkår om at tiltaket ikke skal hindre alminnelig ferdsel i Innerkleiva.

Fylkesmannen i Trøndelag har i sin uttalelse nevnt at tiltaket bør plasseres på kote 3 for å unngå materielle skader på bygningsmasse og konstruksjoner i tråd med DSBs rapport om havnivåstigning og stormflo. Dersom tiltaket plasseres på kote 3, vil det trolig miste sin funksjon som sjøhus på grunn av bunnforholdene. Et sjøhus bør konstrueres slik at det skal kunne tåle en viss påkjenning fra havet.

Rådmannen konkluderer dermed med at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at ulempene kan avbøtes ved å sette vilkår om alminnelig ferdsel.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for fradeling og oppføring av sjå som omsøkt. Vilåårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det settes vilkår om at tiltaket ikke skal hindre alminnelig ferdsel i sundet.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/2921

Arkiv: GNR 65/362

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 65 BNR 362 DISPENSASJON FRA TILLATT BYA, MAUSUND

Vedtak:

Forslag til vedtak:

- 1. Det gis dispensasjon for bygging av bolig utover tillatt BYA i reguleringsplanen Boligområde for Mausundvær jf. reguleringsbestemmelse §3, jfr. pbl. §19-1, på gnr. 65, bnr. 362.**
- 2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. §19-1. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt jf. pbl. §19-2.**
- 3. Vedtaket må igangsettes innen tre år etter vedtaksdato, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.**

Vedlegg:

1. Søknad om rammetilatelse, mottatt 21.12.2018
2. Kartutsnitt KPA/REG, målestokk 1:5000
3. Kartutsnitt KPA/REG, målestokk 1:10000
4. Reguleringsbestemmelser, ikrafttredelsesdato 19.07.1978
5. Plankart reguleringsplan, ikrafttredelsesdato 19.07.1978

Saksopplysninger:

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanen for Boligområde i Mausundvær, planid: 1620197802, § 3.

Tiltakshaver ønsker å bygge boliger på gnr. 65, bnr. 362. Slik tiltaket er omsøkt vil tomteutnyttelsen ligge på 26,4% BYA. Maksimalt BYA er 20% jfr. § 3 i gjeldende reguleringsplan.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er ikke innkommet noen merknader.

Søkers begrunnelse

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om max tomteutnyttelse på BYA 20%, slik at tiltaket kan gjennomføres med en BYA på 26,4%.

Søknaden begrunnes med;

-det er få boligtomter tilgjengelig for utbygging på Mausund, derfor bør tomtene som er tilgjengelig utnyttet best mulig.

-på grunn av boligmangel sliter næringslivet på Mausund med å skaffe bolig til potensielle arbeidstakere, noe som fører til at man mister kvalifisert arbeidskraft utenifra. I kommunens næringsplan legges det opp til at det skal stimuleres til økt næringssetting i Øyrekka, for at dette skal lykkes, spesielt hvis det skal rekrutteres arbeidskraft utenfra, trengs det flere boliger som holder dagens standard.

-for at prosjektet i heletatt skal være realiserbart er vi avhengige av å få ned byggekostnadene, en vesentlig del av byggekostnadene vil være grunnarbeidet (graving/sprenging/planering). Ved å bygge flere boliger på hver tomt vil grunnarbeidskostnadene for hver bolig reduseres betraktelig.

-selv om max BYA overskrides noe vil det likevel være et stort areal som blir ubebygd på tomte. I tillegg er det store grøntområder i umiddelbar nærhet til byggeområde, og kort vei til barnehage og idrettsplass.

-omsøkte boliger oppføres i en etasje, reguleringsplanen tillater boliger i to etasjer. Dette betyr at bruksarealet for omsøkt tiltak ligger vesentlig under det reguleringsplanen åpner for.

-det har ikke innkommet merknader fra naboer, noe som må bety at heller ikke de ser på det som problem at det bygges tettere enn det som tidligere har blitt gjort i område.

Kan ikke se at det skal være noen ulemper med å gi dispensasjon.

Vuderer det dermed slik at fordelene med å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene, og at dispensasjon derfor skal kunne gis i medhold av PBL.

Rettslig utgangspunkt:

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

Det aktuelle området er i reguleringsplanen for Boligområde i Mausundvær, planid: 1620197802, regulert til boligutbygging med begrensning i utnyttelsesgrad jf. § 3 på 20% BYA. Hensikten med en slik bestemmelse er å sikre arealer til utendørsopphold, samtidig at bebyggelsen ikke blir for tettbygd.

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

Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn

ulempene etter en samlet vurdering». Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilråene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilråene i bestemmelsen er oppfylt.

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

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

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

Rådmannens vurdering

Tomtas utnyttelse er 26,4% BYA, mens reguleringsplanen kun tillater at tomta blir 20% utbygd. Dette er overskridelse på 6,4%.

Situasjonsplanen for tiltaket viser god arealutnyttelse, og det at det er tilstrekkelig med areal til utendørsbruk. Reguleringsplanen tillater også tiltak over to plan, slik at et tiltak på ett plan ikke virker så massivt i forhold til omgivelsene og nærliggende bebyggelse.

I den grad tiltaket ikke blir dominerende og at det er areal nok for utendørsaktiviteter, mener kommunen at overskridelsen på 6,4% BYA i denne konkrete saken er av mindre karakter. Det er av rådmannens vurdering at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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

Søker viser til at det er boligmangel i området, og at det er behov for boliger for å tiltrekke seg arbeidskraft til Mausund. Områder til bebyggelse og anlegg, herunder bolig, avsettes gjennom kommuneplan, eller reguleres gjennom detaljreguleringsplan.

På Mausund er det gjennom kommuneplanens arealdel større områder som er avsatt til boligbebyggelse, slik at det er nok av arealer til å kunne dekke dagens behov for boligutbygging. Det samme gjelder også områder regulert til bolig i reguleringsplaner utpå Mausund.

Videre argumenteres det med byggekostnader. Dispensasjonsvedtak kan normalt ikke begrunnes med sosiale, helsemessige eller økonomiske årsaker. Rådmannen finner ikke grunnlag for å gi økonomiske årsaker som høye byggekostnader noe avgjørende vekt i denne saken.

Situasjonsplan viser god arealdisponering, samt at det er grøntområder i umiddelbar nærhet til tomten. Rådmannen vil forsikre seg om at arealet på eiendommen blir utnyttet best mulig. Selv om det er grøntområder rundt eiendommen har kommuneplanens arealdel bestemmelser som skal oppfylles i henhold til oppholdsareal på eiendommen. For nærmere informasjon om hva som kreves, se KPA. Pkt. 3.5.

Søker argumenterer til slutt med at boligene vil bygges i 1 etasje. Reguleringsplanen Boligområde for Mausundvær tillater at det bygges i 2. etasjer. BYA regnes ut i fra hvor stor flate av eiendommen som er bebygd. I den grad reguleringsplanen tillater flere etasjer gjør det at et tiltak kan ha større bruksareal (BRA) enn hva som er tillatt bebygd areal (BYA). Det er i reguleringsplanen ikke lagt noen begrensninger på maksimalt bruksareal (BRA) for en bolig.

Øyrekka utenfor Frøya har i flere år hatt problemer med å tiltrekke seg nye innbyggere, og det har liten interesse for noen å sette i gang med bygging av nye boliger. Innbyggertallet på Mausund er synkende.

De samfunnsmessige konsekvensene for at det tilrettelegges for nye boliger, vil ha stor innvirkning på ett sted som Mausund. For Mausund vil boligutbygging bety større aktivitet, mer liv og nye muligheter for folk. Rådmannen vurderer at tiltaket vil i stor grad påvirke samfunnet på en positiv måte. Rådmannen mener at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for maksimalt tillatt BYA som omsøkt. Vilåårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/3027

Arkiv: GNR 65/363

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 65 BNR 363 DISPENSASJON FRA TILLATT BYA, MAUSUND

Vedtak:

Forslag til vedtak:

- 1. Det gis dispensasjon for bygging av bolig utover tillatt BYA i reguleringsplanen Boligområde for Mausundvær jf. reguleringsbestemmelse §3, jfr. pbl. §19-1, på gnr. 65, bnr. 363.**
- 2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. §19-1. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt jf. pbl. §19-2.**
- 3. Vedtaket må igangsettes innen tre år etter vedtaksdato, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.**

Vedlegg:

1. Søknad om rammetillatelse, mottatt 26.10.2018
2. Søknad om dispensasjon, mottatt 14.12.2018
3. Kartutsnitt KPA/REG, målestokk 1:5000
4. Kartutsnitt KPA/REG, målestokk 1:10000
5. Kartutsnitt over ledige områder til boligbebyggelse 1:2400
6. Reguleringsbestemmelser, ikrafttredelsesdato 19.07.1978
7. Plankart reguleringsplan, ikrafttredelsesdato 19.07.1978

Saksopplysninger:

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanen for Boligområde i Mausundvær, planid: 1620197802, § 3.

Tiltakshaver ønsker å bygge boliger på gnr. 65, bnr. 363. Slik tiltaket er omsøkt vil tomteutnyttelsen ligge på 23,8% BYA. Maksimalt BYA er 20% jfr. § 3 i gjeldende reguleringsplan.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er ikke innkommet noen merknader.

Søkers begrunnelse

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om max tomteutnyttelse på BYA 20%, slik at tiltaket kan gjennomføres med en BYA på 23,8%.

Søknaden begrunnes med;

-det er få boligtomter tilgjengelig for utbygging på Mausund, derfor bør tomtene som er tilgjengelig utnyttet best mulig.

-på grunn av boligmangel sliter næringslivet på Mausund med å skaffe bolig til potensielle arbeidstakere, noe som fører til at man mister kvalifisert arbeidskraft utenifra. I kommunens næringsplan legges det opp til at det skal stimuleres til økt næringssetting i Øyrekka, for at dette skal lykkes, spesielt hvis det skal rekrutteres arbeidskraft utenfra, trengs det flere boliger som holder dagens standard.

-for at prosjektet i heletatt skal være realiserbart er vi avhengige av å få ned byggekostnadene, en vesentlig del av byggekostnadene vil være grunnarbeidet (graving/sprenging/planering). Ved å bygge flere boliger på hver tomt vil grunnarbeidskostnadene for hver bolig reduseres betraktelig.

-selv om max BYA overskrides noe vil det likevel være et stort areal som blir ubebygd på tomte. I tillegg er det store grøntområder i umiddelbar nærhet til byggeområde, og kort vei til barnehage og idrettsplass.

-omsøkte boliger oppføres i en etasje, reguleringsplanen tillater boliger i to etasjer. Dette betyr at bruksarealet for omsøkt tiltak ligger vesentlig under det reguleringsplanen åpner for.

-det har ikke innkommet merknader fra naboer, noe som må bety at heller ikke de ser på det som problem at det bygges tettere enn det som tidligere har blitt gjort i område.

Kan ikke se at det skal være noen ulemper med å gi dispensasjon.

Vuderer det dermed slik at fordelene med å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene, og at dispensasjon derfor skal kunne gis i medhold av PBL.

Rettslig utgangspunkt:

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

Det aktuelle området er i reguleringsplanen for Boligområde i Mausundvær, planid: 1620197802, regulert til boligutbygging med begrensning i utnyttelsesgrad jf. § 3 på 20% BYA. Hensikten med en slik bestemmelse er å sikre arealer til utendørsopphold, samtidig at bebyggelsen ikke blir for tettbygd.

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

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

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

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

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

Rådmannens vurdering

Tomtas utnyttelse er 23,8% BYA, mens reguleringsplanen kun tillater at tomta blir 20% utbyggt. Dette er overskridelse på 3,8%.

Situasjonsplanen for tiltaket viser god arealutnyttelse, og det at det er tilstrekkelig med areal til utendørsbruk. Reguleringsplanen tillater også tiltak over to plan, slik at et tiltak på ett plan ikke virker så massivt i forhold til omgivelsene og nærliggende bebyggelse.

I den grad tiltaket ikke blir dominerende og at det er areal nok for utendørsaktiviteter, mener kommunen at overskridelsen på 3,8% BYA i denne konkrete saken er av mindre karakter. Det er av rådmannens vurdering at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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

Dispensasjonsvedtak kan normalt ikke begrunnes med sosiale, helsemessige eller økonomiske årsaker. Rådmannen finner ikke grunnlag for å gi økonomiske årsaker som høye byggekostnader noe avgjørende vekt i denne saken.

Situasjonsplan viser god arealdisponering, samt at det er grøntområder i umiddelbar nærhet til tomten. Rådmannen vil forsikre seg om at arealet på eiendommen blir utnyttet best mulig. Selv om det er grøntområder rundt eiendommen har kommuneplanens arealdel bestemmelser som skal oppfylles i henhold til oppholdsareal på eiendommen. For nærmere informasjon om hva som kreves, se KPA. Pkt. 3.5.

Søker argumenterer til slutt med at boligene vil bygges i 1 etasje. Reguleringsplanen Boligområde for Mausundvær tillater at det bygges i 2. etasjer. BYA regnes ut i fra hvor stor flate av eiendommen som er bebygd. I den grad reguleringsplanen tillater flere etasjer gjør det at et tiltak kan ha større bruksareal (BRA) enn hva som er tillatt bebygd areal (BYA). Det er i reguleringsplanen ikke lagt noen begrensninger på maksimalt bruksareal (BRA) for en bolig.

Øyrekka utenfor Frøya har i flere år hatt problemer med å tiltrekke seg nye innbyggere, og det har ikke liten interesse for noen å sette i gang med bygging av nye boliger. Innbyggertallet på Mausund er synkende.

De samfunnsmessige konsekvensene for at det tilrettelegges for nye boliger, vil ha stor innvirkning på ett sted som Mausund. For Mausund vil boligutbygging bety større aktivitet, mer liv og nye muligheter for folk. Rådmannen vurderer at tiltaket vil i stor grad påvirke samfunnet på en positiv måte. Rådmannen mener at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for maksimalt tillatt BYA som omsøkt. Vilåårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Håkon Alstad
Arkivsaksnr.: 18/1790

Arkiv: GNR 64/196

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 64 BNR 196 UTLEGGING AV FLYTEBRYGGE. DISPENSASJON FRA KPA

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon fra KPA pkt. 4.5.2. Første vilkår i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad fra tiltakshaver
2. Oversiktskart
3. Situasjonsplan
4. Nabotomter med flytebrygge
5. Arealformål

Saksopplysninger:

Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens arealdels(KPA) pkt. 4.5.2, bestemmelse for fiskerihavner, for å etablere flytebrygge på eiendom Gnr. 64 Bnr. 196. Omsøkt tiltak ligger i et område på Sula som er avsatt til fiskerihavn i KPA, der det kun tillates tiltak i tilknytning til fiskeriretta næringsvirksomhet. Søker ønsker å bruke flytebrygga i forbindelse med fritidsbolig på Sula, ikke i fiskeriretta næringsvirksomhet.

Merknader

Tiltaket er nabovarslet, det er ikke kommet noen merknader.

Rettslig utgangspunkt:

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

Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn

ulempene etter en samlet vurdering». Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilråene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilråene i bestemmelsen er oppfylt.

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

Sosiale/økonomiske/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 kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

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

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

KPA pkt. 4.5.2 (planid.: 1620200803) setter vilkår for hvem som får utføre tiltak i planområdet. Hensynet bak bestemmelsen er å legge til rette for at yrkesaktive fiskere skal ha tilgang på ligge kai og sikre at adkomst til fiskerihavner ikke skal hindres av andre fartøy eller tekniske innretninger av midlertidig eller varig art.

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

Rådmannens vurdering

I kommuneplanens arealdel er området søker ønsker å etablere flytebrygge i, avsatt til fiskerihavn.

Vilkår I i pbl. § 19-2

Som første vilkår i plan- og bygningsloven § 19-2 må ikke bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller lovens formålsbestemmelse bli vesentlig tilsidesatt. I henhold til kommuneplanens arealbestemmelse pkt. 4.5.2 tillattes det kun tiltak tilknyttet fiskerretta næring. Hensynet bak bestemmelsen er å sikre adkomst til fiskerihavner samt å legge til rette for fiskerinæring.

Det er viktig med tilgang til sjøen for både innbyggere og besøkende i Frøya kommune og de fleste ønsker å bruke sjøen til friluftsliv og rekreasjon

I planbeskrivelse til KPA fra 15.02.2011 fremgår det at Frøya kommune ønsker at det etableres felles småbåtanlegg fremfor enkeltvis etablering av kai/bryggeanlegg gjennom dispensasjonssøknader.

Ettersom søker ikke er registrert yrkesfisker og at et positivt dispensasjonsvedtak vil motstride formålet som fremgår i planbeskrivelsen til KPA, vurderer rådmannen at hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes og at det ikke er grunnlag for å innvilge dispensasjon som omsøkt.

Konklusjon

Ettersom vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulativ har ikke rådmannen tatt stilling til fordeler og ulemper vedrørende et dispensasjonsvedtak. Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon som omsøkt. Dette begrunnes med at første vilkår i pbl. § 19-2 ikke er oppfylt.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Håkon Alstad
Arkivsaksnr.: 18/2599

Arkiv: GNR 50/5

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 50 BNR 5 DISPENSASJON FRA KPA 4.5.2 OG PBL § 1-8

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon som omsøkt. Hensynet bak bestemmelse 4.5.2 blir vesentlig tilsidesatt og vilkårene i Pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Vedlegg

1. Oversiktskart
2. Planformål
3. Omsøkt plassering
4. Flyfoto
5. Dispensasjonssøknad

Saksopplysninger:

Kystplan AS søker på vegne av tiltakshaver om tillatelse til å legge ut flytebrygge i et området på Sandvika som er avsatt til fiskerihavn i kommuneplanens arealdel(KPA). Fiskerihavner skal ifølge KPA pkt. 4.5.2 forbeholdes yrkesaktive fiskere og tilhørende fiskerretta næringsvirksomhet. Ettersom tiltakshaver ikke er registrert yrkesaktiv fisker søkes det om dispensasjon KPA pkt. 4.5.2. Det søkes også om dispensasjon fra pbl. § 1-8 ettersom tiltaket ligger i 100-metersbeltet. Kystverket og Frøya fiskarlag har uttalt at de har ingen innsigelser til tiltaket.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1. Det er ingen avgjørende merknader i saken.

Søkers begrunnelse

Tiltakshaver oppholder seg mye på Frøya, og har behov for en enklere og sikrere tilgang til sjøen for rekreasjon, fiske og friluftsliv.

Det er derfor ønskelig å få lagt ut flytebrygge foran eget naust.

Det ligger flere flytebrygger på denne siden av havna.

Omsøkt flytebrygge vil ikke hindre adkomst til fiskerihavna, da den vil bli liggende mellom eksisterende brygger, som strekkes lengre ut i havna.

Det er ikke småbåthavner med ledig kapasitet i området.

Rettslig utgangspunkt:

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

Det aktuelle området er i KPA (planid: 1620200803) avsatt til fiskerihavn, jfr. bestemmelse 4.5.2. Her er det tillatt med permanente og midlertidige tekniske innretninger, naust, brygger, lager og andre industribygg som er nødvendig i fiskerelatert næring. Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at adgang til havn og ligge kai til yrkesfiskere. Som yrkesfisker regnes personer i fiskermanntallet A eller B og som er eier/medeier av fiskeriregistrert fartøy.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrense mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8. Hensynet bak bestemmelsen er å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og ander allmenne interesser.

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

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold. Sosiale, økonomiske og helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Avgjørende momenter er om dispensasjonen ikke avklares bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har

ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det nødvendig med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

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

Rådmannens vurdering

Omsøkt tiltak ligger i et område som er avsatt til fiskerihavn i KPA. Søker skriver at det eksisterer flere flytebrygger noe flyfoto fra området også bekrefter. Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at adgang til og at yrkesfiskere skal ha tilgang på liggekai.

Ettersom tiltakshaver ikke er yrkesfisker og at havnen allerede er godt bebygd vurderer rådmannen at omsøkt tiltak kan være til hinder for adkomst og at en dispensasjon fra bestemmelse 4.5.2 i KPA vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen.

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

Med bakgrunn i det ovennevnte vurderer rådmannen at hensynet bak bestemmelsen til pbl. § 1-8 ikke vesentlig tilsidesettes. Dette begrunnes med at området allerede er bebygd.

Ettersom vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative vil det her ikke være nødvendig å vurdere om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, da konklusjonen er at dispensasjon innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak en av bestemmelsene det søkes dispensasjon fra. Øvrige momenter som måtte fremgå i saken og som ikke er omtalt eller vurdert her er ikke ansett for å være relevant ved vurderingen av dispensasjonssøknaden.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det ikke gis dispensasjon som omsøkt. Vilåårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt. Hensynet bak bestemmelse 4.5.2 i KPA vil vesentlig tilsidesettes dersom det gis dispensasjon.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/2003

Arkiv: GNR 60/11

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 60 BNR 11 - DISPENSASJON FRA PBL §1-8 OG KPA §4.5.11, FLYTEBRYGGE DYRØY

Vedtak:

Forslag til vedtak:

- 1. Det gis dispensasjon fra KPA bestemmelse pkt. 4.5.11 og pbl. §1-8 for etablering av flytebrygge på gnr. 60, bnr. 11, jfr. pbl. §19-1.**
- 2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. §19-1. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt jfr. pbl. §19-2.**
- 3. Vedtaket må igangsettes innen tre år etter vedtaksdato, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.**

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, mottatt 18.09.2018
2. Brev til nabo, datert 04.10.2018
3. Skisser/tegninger
4. Delrapport Konsekvens og ROS, Dyrøy

Saksopplysninger:

Advokatfirmaet Stokholm Svendsen representerer Agnar Søreng og Renathe Sæther Dragsnes, hjemmelshavere og tiltakshavere til overnevnte eiendom.

Det søkes ettergodkjenning av tiltak i sjø, og en utvidelse av denne. Tiltaket er plassert i ett område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til kombinasjonsområde i sjø (FNAFF) jfr. KPA pkt. 4.5.11. Tiltaket er også i strid med strandsoneloven jfr. pbl. §1-8.

Tiltaket vil ha en total lengde på ca. 22,5 meter inkludert landgang, og en bredde på 13 meter. Se vedlagt skisse.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er bedt om uttalelse fra statelige og regionale myndigheter jf. § 19-1. Det er ingen merknader fra sektormyndigheter. Det har kommet inn merknad fra nabo. Merknaden gitt ut på at tiltaket ville hindre deres mulighet til å komme til med

båt til naust. Tiltakshaver har etterkommet merknadene og justert tiltaket slik at det nå ikke er noen problemer med adkomst til nabonaust. Nabo har akseptert denne løsningen.

Søkers begrunnelse

- Nærliggende marinaanlegg er i dag helt fullt.
- Andre båtplasser i området er i tilknytning til brygge og det kan ikke anskaffes kun båtplass.
- Det legges til rette for gjesteplasser.

For ytterligere informasjon og søknaden i sin helhet, se vedlagt søknad.

Rettslig utgangspunkt:

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

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2. Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4. For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser, skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 vurdere å fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt

Videre er sjøområdet avsatt til kombinasjonsformålet FNAFF (Fiske/ferdsel/natur- og friluftsførmål) jf. KPA pkt. 4.5.11. Det er i dette planformålet ikke tillatt med tiltak eller installasjoner. Akvakulturanlegg kan etableres dersom sektormyndigheter gir sin godkjenning/tillatelse.

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

Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de

relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilråene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilråene i bestemmelsen er oppfylt.

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

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

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

Rådmannens vurdering:

Tiltaket ligger i ett område der det i revideringen av kommuneplanens arealdel har kommet innspill om å avsette området til småbåthavn.

Innspillet er levert av Advokatfirmaet Stokholm Svendsen, innspillet har fått referanse 16-2312-101. Innspillene til kommuneplanens arealdel er behandlet og det er kommet innstilling til hvilke innspill som blir tatt med til politisk behandling, legges ut til høring og offentlig ettersyn. Saken er behandlet politisk og kommuneplanens arealdel er sent på høring og offentlig ettersyn, der innspillet er tatt med.

Det er levert konsekvensutredning og ROS-analyse for alle innspillene til kommuneplanens arealdel. Grunneiere, rettighetshavere, lag og foreninger har meldt inn endret arealbruk. I henhold til loven skal en rekke forhold vurderes før et område evt. kan tas i bruk til utbyggingsformål. Tiltakets virkning på miljø og samfunn skal derfor vurderes før området kan innarbeides i arealdelen. Dette er et utdrag for det området der tiltaket er omsøkt:

«Etablering av småbåthavn er i tråd med kommunens overordnede prinsipper om å legge til rette for større samlede anlegg for småbåthavner. Området er i dag bebyggt med naust og flytebrygge og vil bidra til fortetting av sjørelaterte formål. Innspillet er i tråd med nærliggende strukturer og vil ikke bidra til ytterligere privatisering i strandsonen. Innspillet tilrådes derfor.»

For ytterligere informasjon og konsekvensutredning og ROS-analyse i sin helhet, se vedlagt vedlegg. Gjeldende innspill fra s. 54. konsekvensutredning og ROS-analyse er levert av Rambøll.

Arbeidet med konsekvensutredningen bygger på Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven og veileder T-1493, Konsekvensutredninger Kommuneplanens arealdel. I arbeidet med ROS-analysen er det er tatt utgangspunkt i Direktoratet for

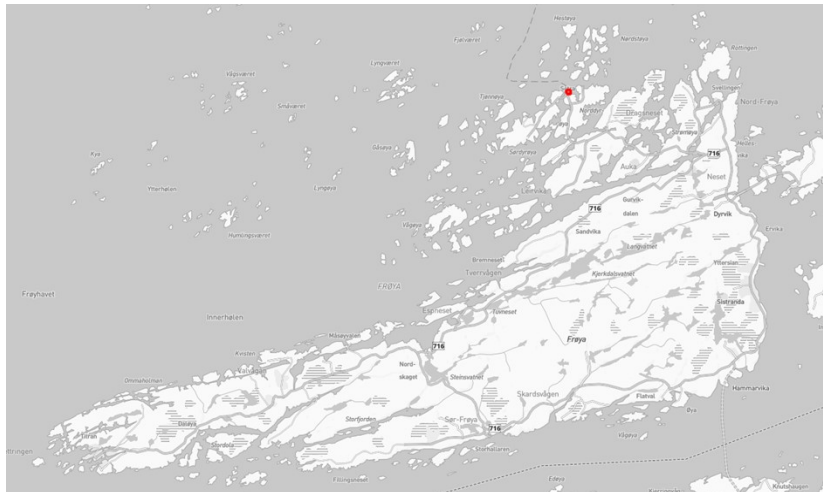
samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder: Samfunnssikkerhet i plan- og bygningsloven, revidert desember 2011.

Konsekvensutredning og ROS vil sammen utgjøre et helhetlig beslutningsgrunnlag for prioritering av utbyggingsområder. Ut fra dette vil anbefaling/prioritering foreslås. I ROS-analysen vurderes risiko og sårbarhet for hele planområdet, særlig relatert til klima- og naturbaserte hendelser. Det vurderes hvilke hensyn/ avbøtende tiltak som ev. må tas.

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

Området er sterkt bebyggt. Bebyggelsen ved kystkonturen er plassert slik at det ikke er mulig med vandring i fjæra. Tiltaket vil ikke bidra til noen ytterligere privatisering enn det som er faktiske forhold i dag.

Rådmannen har vurdert konsekvensutredning og ROS-analyse levert av Rambøll, og sier seg enig i konklusjonen i utredningen. Rådmannen vurderer på bakgrunn av dette, samt at tiltaket ikke bidrar til noen ytterligere privatisering av strandsonen, at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt.



Videre er det en vurdering om fordelene ved å gi en dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper. Ved vurdering av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at

vilkåret skal anses oppfylt. Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Det er mangel på båtplasser i området. Videre vil tiltakshaver legge til rette for gjesteplasser for de som kommer sjøveien til Dyrøya. Det er ikke kommet merknader fra sektormyndigheter. Tiltaket vurderes til ikke å være til hinder for annen trafikk i området. Det er slik som rådmannen vurderer det ikke noen åpenbare ulemper med tiltaket.

På bakgrunn av overnevnte vurderer rådmannen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Revideringen av kommuneplanens arealdel er ikke vedtatt, og det er usikkert om det kommer merknader på det innspillet som er nevnt ovenfor. Det er dermed ikke sikkert at innspillet blir en del av planen som etter planprosessen blir vedtatt.

Rådmannen har derfor utarbeidet 3 forslag til vedtak i denne saken:

Forslag 1:

- 1. Det gis dispensasjon fra KPA bestemmelse pkt. 4.5.11 og pbl. §1-8 for etablering av flytebrygge på gnr. 60, bnr. 11, jfr. pbl. §19-1.*
- 2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. §19-1. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt jfr. pbl. §19-2.*
- 3. Vedtaket må igangsettes innen tre år etter vedtaksdato, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.*

Forslag 2:

- 1. Det gis midlertidig dispensasjon fra KPA bestemmelse pkt. 4.5.11 og pbl. §1-8 for etablering av flytebrygge på gnr. 60, bnr. 11, jfr. pbl. §19-3. Dispensasjonens varighet settes til 3 år.*
- 2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. §19-3. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt jfr. pbl. §19-2.*
- 3. Vedtaket må igangsettes innen tre år etter vedtaksdato, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.*
- 4. Midlertidig dispensasjon gis i påvente av revideringen av kommuneplanens arealdel.*
- 5. Dersom området blir med i vedtatt kommuneplan er det ikke nødvendig med ny dispensasjonsbehandling. Dersom området fortsatt blir avsatt til FNAFF må tiltaket fjernes.*

Forslag 3:

- 1. Det gis ikke dispensasjon fra KPA bestemmelse pkt. 4.5.11 og pbl. §1-8 for etablering av flytebrygge på gnr. 60, bnr. 11, jfr. pbl. §19-1.*
- 2. Det begrunnes med at det er usikkert om området blir avsatt til planformålet småbåthavn i sjø, kommunen ber søker avvente revidert kommuneplan, når denne er vedtatt.*

Med bakgrunn i vurderingen som er foretatt i denne saken, er rådmannen av den oppfatning at det bør gis dispensasjon, uavhengig av utfallet av revideringen av kommuneplanens arealdel.

Konklusjon

Det gis dispensasjon fra KPA bestemmelse pkt. 4.5.11 og pbl. §1-8 for etablering av flytebrygge på gnr. 60, bnr. 11, jfr. pbl. §19-1. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt jfr. pbl. §19-2.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Håkon Alstad
Arkivsaksnr.: 18/2825

Arkiv: GNR 5/189

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 5 BNR 189 DISPENSASJON FRA KPA OG PBL § 1-8

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra KPA pkt. 4.5.3 og pbl. § 1-8. Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Planavgrensning
3. Omsøkt plassering
4. Flyfoto

Saksopplysninger:

Beate og Per Gunnar Ørndahl, heretter tiltakshaver, søker om dispensasjon fra pbl. §1-8 og arealformål pkt. 4.5.3 'Småbåthavn i kommuneplanens arealdel(KPA) (planid: 1620200803). Tiltakshaver ønsker å bygge sjøhus på eiendom Gnr./Bnr. 5/189 som i KPA er avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg. Innenfor dette arealformålet er det tillat med sjøhus, naust, brygge og sjå. Ettersom eiendom 5/189 har en topografi som tilsier at det må gjøres store terrenginngrep for å ivareta formålsgrenser, ønsker tiltakshaver å plassere sjøhuset delvis i tilgrensende sjøområdet. Dette sjøområdet er avsatt til småbåthavn i KPA og medfører krav om reguleringsplan før tillatelse til tiltak kan gis. Ettersom byggegrense mot sjø følger formålsgrensen til 'andre typer bebyggelse og anlegg' søker tiltakshaver også om dispensasjon fra pbl. § 1-8.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3, det er ingen merknader i saken.

Rettslig utgangspunkt:

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

Det aktuelle området er i KPA (planid: 1620200803) avsatt til småbåthavn og andre typer bebyggelse og anlegg, jfr. KPA pkt. 4.5.3 og 4.1.1.

Innenfor arealformålet andre typer bebyggelse og anlegg er det tillatt med naust, sjøhus, sjå og brygger. Innenfor arealformålet småbåthavn er det også tillat med blant annet naust, sjøhus, sjå og

brygge, men med krav om utarbeidelse av reguleringsplan før en slik etablering kan tillates. Hensynet bak bestemmelse 4.5.3 er å etablere småbåthavner som felles områder.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrense mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8.

Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilråene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilkårene i bestemmelsen er oppfylt. Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er ifølge forarbeidene til plan- og bygningsloven et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

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

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

Rådmannens vurdering

Omsøkt tiltak ligger delvis i et område som er avsatt til småbåthavn og delvis i et område avsatt til annen type bebyggelse og anlegg. Plasseringen er valgt fordi området som er avsatt til bygging av sjøhus/naust/brygge er meget bratt og en plassering her vil medføre store, uopprettelige terrenginngrep. Ettersom omsøkt plassering etter rådmannens vurdering ikke kan komme i konflikt med en fremtidig etablering av småbåthavn, vurderer rådmannen at hensynet bak bestemmelse 4.5.3 ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Videre er det en vurdering av om hensynet bak bestemmelsen til pbl. § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt. Ettersom det i KPA allerede er vurdert at sjøhus/naust kan oppføres innenfor avsatt område, vurderer rådmannen at de hensyn pbl. § 1-8 stiller ikke går på bekostning av natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, dersom omsøkt plassering tillates. Etter

rådmannens vurdering vil omsøkt plassering ikke vesentlig tilsidesette de ovennevnte hensyn som pbl. §1-8 er tiltenkt å ivareta.

Videre er det en vurdering av om fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Ved befaring på aktuell eiendom kan rådmann konkludere med at omsøkt plassering er en klar fordel sammenlignet med den plasseringen KPA legger opp til. Dette begrunnes i at en plassering innenfor formåls grensen vil redusere allmennhetens tilgang til strandsonen sammenlignet med omsøkt plassering.

Rådmannen vurderer det også som en fordel at det gis dispensasjon ettersom den plasseringen KPA tilsier vil medføre store, uopprettelige terrenginngrep.

Rådmannen vurderer at det ikke er noen ulemper for noen å innvilge dispensasjonssøknaden.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 og KPA pkt. 4.5.3 som omsøkt. Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Hensynet bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene er klart større enn ulempene.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Håkon Alstad
Arkivsaksnr.: 18/3143

Arkiv: GNR 21/4

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 21 BNR 4 DISPENSASJON FRA KPA OG PBL. §1-8

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra KPA pkt. 4.4.1, 4.5.4 og pbl. § 1-8. Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Plassering
3. Planformå
4. Skisse gapahuk

Saksopplysninger:

Sistranda barnehage søker om tillatelse til å kunne sette opp en gapahuk på Gnr. 21 Bnr. 4 ved Hamarvatnet på Sistranda. Hamarvatnet er ett av to vannreserver i kommunen. Rundt vannet er det innført en hensynssone som forbyr husdyrbeite og tiltak som kan være skadelig for vannkvaliteten, herunder bolig, fritidsbolig og andre tiltak. Området er avsatt til LNF-formål og tiltaket søkes om å plasseres under 100 meter fra Hamarvatnet. Derfor søkes det om dispensasjon fra kommuneplanens arealbestemmelser til pkt. 4.4.1, 4.5.4 og pbl. § 1-8.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er ingen merknader.

Søkers begrunnelse

Vi skal kun bruke nedfallstrær, greiner, presenning og lekter til oppføring av gapahuken i et området som Sistranda bhg. bruker hele året. Den vil være tilgjengelig for allmennheten og om nødvendig skal det være problemfritt å fjerne gapahuken.

Rettslig utgangspunkt:

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

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

for samfunn, naturressurser og miljø. KPA (planid.: 1620200803) er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kurant å fravike fra planen gjennom dispensasjon. Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å dispensere. Vilråene i pbl. § 19-2 er kumulative, slik at forvaltningen kun har adgang til å dispensere dersom begge vilråene i bestemmelsen er oppfylt.

Hensynet bak bestemmelse til LNF-områder, pkt. 4.4.1 i KPA er å sikre tilgang på arealer som eger seg til landbruks, natur og friluftsliv formål. Bygging av gapahuk er ikke innenfor planbestemmelsen til LNF-formål og en tillatelse til tiltak krever dispensasjon fra planverket.

Innenfor hensynsonen for Hamarvatnet er det ikke tillat med tiltak som kan forringe vannkvaliteten, jfr. KPA pkt. 4.5.4. Hensynet bak bestemmelsen er å forhindre forurensing av drikkevannskvaliteten.

Hensynet bak pbl. § 1-8 er å sikre allmenn interesser, natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

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

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

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

Rådmannens vurdering

Omsøkt tiltak ligger rett ved Hamarvatnet i 100- metersbeltet med tilhørende hensynssone i et LNF-område og følgelig er det ikke i henhold til planformål eller pbl. § 1-8.

Søker skriver at det er en enkel konstruksjon som lett kan demonteres og fjernes dersom det blir nødvendig. Gapahuken vil være tilgjengelig for andre brukere enn tiltakshaver og rådmannen vurderer derfor at omsøkt tiltak ikke vil bidra til privatisering av området. Gapahuken vil ha målene 4/ 5/ 2,4 meter (bredde, lengde, høyde). Ettersom tiltaket er av en så enkel karakter og lite omfang vurderer rådmannen at tiltaket ikke vil utgjøre en risiko for vannkvaliteten i Hamarvatnet.

Med bakgrunn i det ovennevnte konkluderer rådmannen at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke vesentlig tilsettes.

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

Søker skriver at tiltaket er av lite omfang og at området enkelt kan tilbakeføres om det skulle bli nødvendig. Rådmannen vurderer derfor det som en stor fordel for alle brukere av området at en gapahuk tillates ettersom det vil gi turområdet økt rekreasjonsverdi.

Rådmannen vurderer også at tiltaket vil bidra positivt til allmennhetens forhold til forvaltning av naturområder med friluftsinnteresser, spesielt barn og unge.

Rådmannen vurderer at det ikke er noen klare ulemper som gjør seg gjeldende med styrke, spesielt med tanke på at tiltaket enkelt fjernes ved behov og at en dispensasjon i dette tilfellet ikke vil bidra til presedens vedrørende bygging i LNF-områder.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt. Vilråene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Hensynet bak bestemmelse 4.4.1, 4.5.4 i KPA og pbl. § 1-8 settes ikke vesentlig til side og fordelene er klart større enn ulempene.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/3273

Arkiv: GNR 13/3

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 13 BNR 3 DISPENSASJON FRA PBL § 1-8 FOR PLANERING AV NÆRINGSOMRÅDE OG ANLEGGING AV NY AVKJØRSEL

Vedtak:

Forslag til vedtak:

- 1. Det gis dispensasjon som omsøkt.**
- 2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl. §19-1. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt jfr. pbl. §19-2.**
- 3. Tiltaket må igangsettes innen tre år etter vedtaksdato, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.**

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, mottatt 26.11.2018
2. Avtale med grunneier
3. Situasjonsplan
4. Kartutsnitt, målestokk 1:1000
5. Kartutsnitt, målestokk 1:5000
6. Kartutsnitt, målestokk 1:20000
7. Kartutsnitt av Frøya kommune med markering av tiltak

Andre vedlegg (ikke vedlagt):

1. Nabovarsel

Saksopplysninger:

Kystplan AS søker på vegne av SalMar Farming AS om dispensasjon fra reguleringsplanen for Valen boligfelt for endring av avkjørsel og adkomstvei til areal med planformål næring. Det søkes dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 for planering av næringsområde samt anlegging av ny avkjørsel.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er ingen merknader i saken.

Søkers begrunnelse

Tiltakshaver ønsker en mer trafikksikker avkjørsel, samt å få planert næringsarealet, slik at persontrafikk og lasting og lossing kan adskilles.

Ønsker å få øket sikkerheten både ved adkomst og opphold på området. Lite tilgjengelig areal til parkering i dag. Det er i dag to avkjørsler, begge ligger i kurve på fv. 6464, og oppleves som lite trafiksikker.

Rettslig utgangspunkt:

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

Det aktuelle området er i reguleringsplanen for Valen Boligfelt (planid: 1620201305) regulert til veg og industri. Tiltaket er i strid med vedtatt arealplankart, revidert 12.05.2015.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrense mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8.

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

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

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

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

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

Rådmannens vurdering

Det søkes som nevnt tidligere dispensasjon fra reguleringsplanens arealplankart. Arealplankartet har visning over hvilke områder som er regulert til hvilke formål. Reguleringsplanens planavgrensning gjør at dagens parkeringsplass ligger utenfor vedtatt reguleringsplan. Dagens situasjon gjør at det kan oppstå uheldige trafikksituasjoner, som kan medføre potensiell fare for ulykker. Det er derfor ønske om å stenge denne parkeringsplassen og flytte parkeringen til ønskelig planert område.

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

Dispensasjon fra pbl. § 1-8 gjelder for den delen av reguleringsplanen som ikke har byggegrense mot sjø. I og med at området er regulert til industri, vil ikke området være av natur- og fritidsinteresse. Rådmannen vurderer at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak pbl. § 1-8.

Rådmannen er av den oppfatning at tiltak som omhandler vesentlig omlegging av infrastruktur, avklares bedre i en reguleringsprosess.

Nytt tiltak vil være en klart bedre løsning for avkjørsel og trafikk inn og ut av området. Antall avkjørsler vil bli redusert fra to, som ligger tett, til en avkjørsel som også blir plassert med lengre avtand fra kurve. Det legges til grunn at ny avkjørsel plasseres etter tilatelse fra Statens vegvesen, og at avkjørsel utformes etter Statens vegvesens håndbok N100. På denne måten vil trafikksikkerheten på stedet bli forbedret. På bakgrunn av dette mener rådmannen at fordelene for å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det anbefales allikevel en reguleringsendring for det området som blir berørt i reguleringsplanen, for å sikre fremtidig bruk av området til ønsket formål dersom det senere er ønskelig med nye tiltak.

Konklusjon

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

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Espen Skagen
Arkivsaksnr.: 18/3484

Arkiv: GNR 26/176

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 26 BNR 176 BYGGESAK

Vedtak:

Forslag til vedtak:

- 1. Det gis dispensasjon for gnr. 26, bnr. 176, for oppføring av bolig som omsøkt.**
- 2. Vedtak fattes med hjemmel i pbl. §19-1. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt jfr. pbl. §19-2.**
- 3. Tiltaket må igangsettes innen 3 år, om ikke frafaller dispensasjonsvedtaket.**

Vedlegg:

1. Søknad om tiltak
2. Situasjonsplan
3. Tegninger
4. Dispensasjonssøknad
5. Kart

Saksopplysninger:

Tiltakshaver ønsker å bygge bolig på eiendom gnr. 26, bnr. 176 som er regulert til bolig. Det er i reguleringsplanen for Uttian gnr 26 bnr 2 ikke byggegrense mot sjø, og må dispensasjonsbehandles selv om tiltaket er i tråd med planformålet.

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det er ingen merknader i saken.

Søkers begrunnelse

Ønsker å bygge bolig ihht reguleringsplan.

Rettslig utgangspunkt:

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

Det aktuelle området er i reguleringsplanen for Uttian gnr 26 bnr 2 (planid: 1620200406) regulert til boligutbygging. Det er ikke byggegrense mot sjø i reguleringsplanen, og det er derfor nødvendig med en dispensasjon for å bygge i område regulert til boligbygging.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Det er jf. pbl. § 1-8 dele- og byggeforbud langs sjø og vassdrag. Forbudet jf. § 1-8 kan unngås dersom det er nedsatt spesifikk byggegrense mot sjø i arealplan eller reguleringsplan. Det er i dette området ikke nedsatt byggegrense mot sjø, og tiltaket er derfor i strid med pbl. § 1-8.

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

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

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

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

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

Rådmannens vurdering

Tiltaket ligger i et område som er regulert. Reguleringsplanen for Uttian gnr 26 bnr 2 (planid: 1620200406) ble vedtatt i 2004, og det er siden den gang kommet lovtolkninger som gjør det nødvendig med spesifikk byggegrense mot sjø.

I den grad reguleringsplanen allerede har vært gjennom en planprosess med høringer m.m. vurderer rådmannen at hensynene bak plan- og bygningsloven §1-8, som kommunen og sektormyndighetene skal forvalte, er ivaretatt.

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

For at reguleringsplanen skal kunne brukes som et styringsverktøy, er det viktig å ikke undergrave intensjonen bak planen og arbeidet på er lagt ned i planprosessen. Det er av intensjonen bak reguleringsplanen at det skal bygges boliger.

Rådmannen vurderer at det er en stor fordel at intensjonen bak reguleringsplanen opprettholdes, ved å tillatte bygging, som regulert i planen.

Rådmannen tilrår sterkt at det gis dispensasjon som omsøkt. Hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at det gis dispensasjon for oppføring av bolig som omsøkt. Vilrårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug

Arkiv: 033

Arkivsaksnr.: 19/343

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

ORIENTERING/SPØRRERUNDE