

Frosta kommune
postmottak@frosta.kommune.no



Vår ref.:
16697-033

Deres ref.:
2017/2427

Trondheim
21. januar 2019

KOMMENTARER TIL INNKOMNE NABOMERKNADER – KRANSARVIKA

Jeg viser til tidligere innsendte søknad om dispensasjon i ovennevnte sak.

1. Innledning

Det har innkommet to nabomerknader til søknaden, som vedlegges og kommenteres nedenfor. Nabovarslene til Per Erling Schefstad og Anniken Krogstad (34/32) har kommet i retur (ukjent adresse).

Undertegnede har nylig blitt kjent med at kommunen, ensidig og på eget initiativ, har endret tomtearronderingen som ligger til behandling hos kommunen. I saksframstillingen til formannskapets møte 15. januar 2019 framgår det at Rådmannen foreslår en endret tomtearrondering på bakgrunn av innspill og vurderinger. Den endrede arronderingen medfører tilsynelatende at arealet på den østlige tomten reduseres, slik at stien ned til gnr. 34 bnr. 14 blir liggende utenfor tomten.

Det understrekes at tomtearronderingen som ble behandlet i Formannskapet avviker fra dispensasjonssøknaden, og følgelig også nabovarslet i saken. Kommunen har imidlertid en plikt til å behandle den innsendte dispensasjonssøknaden, og begrunne en eventuell innvilgelse eller avslag i tråd med forvaltningslovens regler. Ved å kun behandle den endrede søknaden har kommunen i realiteten gitt avslag på søknaden, uten å begrunne dette tilstrekkelig.

Til den endrede søknaden bemerkes det at stien ligger utenfor tomtearronderingen, og at det vanskelig kan stilles krav om at min klient skal foreta opparbeidelsen på annenmanns grunn. Hvilke kostnader det er snakk om for å opparbeide stien til standarden på Frostastien er det videre ikke redegjort for. Det er imidlertid ikke utenkelig at kostnadene gjør dette vilkåret uforholdsmessig tyngende for min klient.

Denne saksbehandlingsfeilen føyer seg inn i en lang rekke med saksbehandlingsfeil av kommunen i saken. Kommunestyret må ta stilling til den innsendte dispensasjonssøknaden, og kan eventuelt behandle Rådmannens forslag som et alternativ til denne. Utfallet av kommunens behandling vil som tidligere påpekt være gjenstand for et etterfølgende erstatningskrav.

2. Nabomerknader fra Trude Nåvik og Henrik Sanden (34/14)

Bilag 1: Kopi av nabomerknader fra Nåvik/Sanden, 4.12.2018

I nabomerknadene anføres det at den tinglyste stien vil gå midt over den østligste tomten, at pumpestasjonen for kloakk og pumpestasjonen til brønnen deres ikke er tegnet inn samt at høyden på hyttene vil komme på samme nivå som Frostastien. Det anføres videre at det er av vesentlig betydning at det ligger en brønn på området som tenkes utbygget.

Det er riktig at den østligste tomte vil gå over stien, slik dispensasjonssøknaden 26. november 2018 er utformet. Stien vil imidlertid ikke være til hinder for utbygging på tomtene, og det bemerkes at det er en selvfølge at stien fortsatt vil bestå etter fradeling og eventuelt utbygging. Det bemerkes imidlertid at stien ikke kommer i konflikt med Rådmannens alternative forslag til tomtearrondering.

Fradelingen vil heller ikke komme i konflikt med verken kommunal pumpestasjon for kloakk eller pumpestasjonen for brønnen. Nødvendige terrengarbeider er allerede gjennomført, og det kan følgelig ikke oppføres bebyggelse som kommer i konflikt med pumpeanleggene. Det legges til grunn at kommunen selv ivaretar sine interesser knyttet til kloakkanlegget, og kommunen har som kjent ikke fremmet merknader til fradelingen i kraft av å være anleggseier. Hva gjelder brønnen er dette et privatrettslig forhold som berører en eventuell framtidig utbygging av tomtene, jf. plan- og bygningsloven § 21-6.

Tomtene som søkes fradelt vil bli liggende ca. 2-4 meter lavere i terrenget enn Frostastien. Utformingen av eventuell framtidig utbygging må rettes til byggesaken, og ikke fradelingssaken. Kravet i plan- og bygningsloven § 26-1 andre punktum anses oppfylt i foreliggende sak.

3. Nabomerknader fra Marit og Roar Olsen (34/5)

Bilag 2: Kopi av nabomerknader fra Olsen, 12.12.2018

Forholdene i nabomerknaden som gjelder fradelingssaken er at det utgjøre risiko for skade på naturmangfoldet og at det er utfordringer knyttet til parkeringsareal. Øvrige anførsler gjelder forhold knyttet til en eventuell framtidig byggesak.

Merknadene fra Marit og Olsen er en gjengivelse av tidligere innsendte merknader til kommunen i saken. Det legges til grunn at merknadene ble vurdert forut for kommunestyrebehandlingen i august 2018. Det knyttes imidlertid noen korte merknader til anførselene.

Fradelingen medfører ingen skade på naturmangfoldet. Vi kan ikke se at fradelingen av de to tomtene vil utgjøre noen særskilt risiko i forhold til lignende tiltak i nærheten av registrerte naturtyper. Natur og Samfunn AS har kommet til den samme konklusjonen i notat 2.8.2018, som ligger til grunn for kommunens behandling.

Hva gjelder parkering er det i reguleringsplanens pkt. 2.1.2 krav om minst én biloppstillingsplass pr. tomt. Det er i tillegg regulert parkeringsplass P1 for eksisterende hytter på oversiden av vegen, og parkeringsplass P» for eksisterende hytter ved sjøen.

Det er reguleringsplanen som avgjør tillat arealbruk innenfor planområdet, og søknaden om fradelingstillatelse for de to tomtene endrer ikke dette. Vi kan ikke se at søknaden om fradeling påvirker parkeringsforholdene slik det anføres i nabomerknadene.

Med vennlig hilsen
Prétor Advokat AS



Eirik Bøe Sletten
advokat

Bilag 1

Trude Nåvik/Henrik Sanden
Kjelsåsen 77
7633 Frosta

Frosta 4/12-18

Pretor Advokat AS

Angående «Søknad om fradeling og dispensasjon - Kransarvika»

Vi mottok 3/12-18 nabovarsel om fradeling og dispensasjon for tomter i Kransarvika.

Det medfølgende skriv med selve søknaden og kart over området føyer seg elegant inn i saksgangen fra 2016 med så store feil og mangler at vår første tanke var at dette var en spøk!

Dersom det virkelig skal behandles seriøst bør advokaten ta seg en tur til området og sjekke om kart og terreng stemmer! Dersom advokaten vil spare klienten for disse utgiftene, kan vi hjelpe med følgende opplysninger:

- Veien som går til 34/14 starter fra ca midt på parkeringsplassen P2. Det vil si at vår tinglyste sti vil gå midt over den østligste tomten.
- Inne på det omsøkt området står det to bygninger som ikke er tegnet inn: kommunens pumpestasjon for kloakk og pumpehus til vår brønn (eies sammen med seks andre hyttereiere).
- Høyden på utplanerte hyttetomter er kanskje 2-4 m lavere enn Frostastien, men vi regner med at ev. hytter skal bygges oppover, og det blir dermed direkte riktig at hyttene vil komme på samme nivå som Frostastien

Videre er det av vesentlig betydning at på området som tenkes bebygd, ligger en brønn (nevnt ovenfor). Dette legger store begrensninger på bruken av området *. Før ev. videre utbygging må byggherre sørge for dokumentasjon på at det er forsvarlig, og dersom undersøkelser viser at allerede ulovlig utførte sprengningsarbeider i området har skadet drikkevannskvaliteten, kan det uavhengig av ev fradeling og dispensasjon, bli snakk om erstatningskrav mot oppdragsgiver, som vi antar er deres klient.

Vi kunne hatt lyst å kommentere et par andre ting i søknaden, men overlater det til andre.

Mvh
Trude Nåvik Henrik Sanden

***BESKYTTELSE AV VANNKILDEN OG BRØNNEN**

På grunn av relativt langsom utskifting av grunnvannet i en akvifer kan grunnvannsforkomster som utsettes for omfattende forurensning forbli uegnet som drikkevannskilde i mange år. Det er derfor viktig å beskytte vannkilden.

Beskyttelse av vannkilden (klausulering) kan skje ved at arealbruken rundt brønnen(e) begrenses. Det vil si at aktiviteter som kan forurense akviferen ikke er tillatt innenfor bestemte områder. Størrelsen på områdene vil være avhengig av de geologiske forholdene rundt brønnen. Særlig viktig er tykkelsen av umettet sone og dyp til fjell for henholdsvis brønner i løsmasser og fjell.

Beskyttelse av drikkevannskilder er omtalt i veilederne Beskyttelse av grunnvannsanlegg og Vannforsyningens ABC kapittel C.

I tillegg til å beskytte vannkilden er det viktig at brønnehodet er godt beskyttet. Hvis ikke, kan overflatevann lett renne inn i brønnen og forurenses vannet selv om grunnvannskilden er godt beskyttet. Det er viktig at toppen av brønnen stikker opp over bakkenivå (ca 0,5 m) og at den er beskyttet med et overbygg, helst med et brønn- hus. Dette er nærmere omtalt under brønnutforming.

http://www.grunnvanninorge.no/grunnvann_tekniske_print.html

Emne: FW: Fwd : Søknad om fradeling og dispensasjon - Kransarvika

Dato: onsdag 9. januar 2019 11:48:22 sentraleuropeisk normaltid

Fra: Eirik Bøe Sletten <Eirik@pretor.no>

Til: Eirik Bøe Sletten <Eirik@pretor.no>

Fra: Roar Olsen <roarolsen60@gmail.com>

Sendt: 12. desember 2018 18:17

Til: hsanden@outlook.com; Pretor Advokat AS <pretor@pretor.no>; postmottak@frosta.kommune.no; siri@smrconsult.no; vibeke.svendsen@trondheim.kommune.no

Emne: Fwd : Søknad om fradeling og dispensasjon - Kransarvika

Vi har den 02.12.2018 mottatt nabovarsel og søknad om fradeling og dispensasjon for to fritidsboliger i Kransarvika, Frosta kommune. Vi vil innledningsvis bemerke at i søknaden fra Pretor Advokat AS meddeles at saken ble delvis behandlet i Kommunestyret 28. August 2018, sak 46/18. Dette er feil fremstilling. Saken ble behandlet og det ble fattet Endelig vedtak. Det gis ikke dispensasjon fra eksisterende reguleringsplan. Området forblir henholdsvis vernet område og friluftsområde. Dette i hht. Plan og bygningslovens §19-2

Vi har tidligere (15.apr. 2018) sendt våre merknader i denne saken til fylket og kommunen. Våre merknader til søknaden om fradeling og dispensasjon er de samme pr idag og følger vedlagt.

Mvh Marit og Roar Olsen

Våre merknader til forslaget og saken er som følger:

- Friluftsområde – Reg.plan § 2.1.1 jfr § 3.2.1. I reguleringsplanen er det etablert et sammenhengende vegetasjons/friluftsområde på sjøsiden av adkomstveien. Området er sammenhengende, og basert på det som er kommet frem i fradelingssaken, er det registrert naturmangfoldsverdier på en større del av begge de omsøkte tomtene. Disse naturmangfoldsverdiene har kategori «svært viktig», og vurderes til at det er risiko for skade på naturmangfoldet, jfr Naturmangfoldsloven § 9. Vi legger til grunn at Fylkesmannen gjør nærmere vurdering av disse forholdene.
- Parkering – Reg.plan § 2.1.2 jfr § 3.3. Det skal avsettes areal til parkering for alle hytteeiendommene i planområdet. For vår eiendom er det avsatt areal til dette på parkeringsområdet P2. I delingssaken er det foreslått at parkering for vår eiendom skal flyttes til nytt parkeringsområde beliggende mot Gbnr. 34/6 og 34/12. Vi finner grunn til å bemerke at området er opparbeidet til parkering, men er ikke inntegnet på gjeldende reguleringsplan. Denne omleggingen av parkering samt adkomst til vår eiendom fremgår ikke eksplisitt av den saken som er lagt ut til høring. I tillegg vil parkeringsplassen samt den adkomsten som skal opparbeides for vår eiendom ligge innenfor det området som er automatisk fredet kulturminne, jfr Reg.plan § 3.2.3. Vi kan ikke se at det fremlagte forslag eksplisitt ivaretar at det må dispenseres fra reguleringsplan og fredningsvedtak for at lovlig omlegging av parkering og adkomst til vår eiendom skal kunne gjennomføres.

- Hogst av trær/vegetasjon – Reg.plan § 2.1.1 jfr § 3.2.1. Ihht reguleringsplanen skal terrenginngrep i størst mulig grad unngås. Vegetasjon i området skal i størst mulig grad bevares. Reguleringsplanen har videre bestemmelser om at toppkapping av trær ikke tillates. Fra utbygger er det allerede gjennomført omfattende hogst og terrenginngrep/grunnarbeid. Frosta kommune har påpekt at de har varslet utbygger om at det ikke var gitt tillatelse til grunnopparbeidelse. Frosta kommune sier samtidig at de ikke kan nekte grunneier å gjennomføre hogst. Basert på bestemmelsene i reguleringsplanen, er det vår oppfatning at Frosta kommune både kan og må iverksette reaksjoner mot utbygger og grunneier, for felling av trær, inngrep i vegetasjon samt grunnarbeider, som åpenbart er gjennomført i strid med gjeldende reguleringsplan.
- Automatisk fredet kulturminne – Reg.plan § 3.2.3. Området som inngår i det automatisk fredede kulturminnet er avmerket i plankart og bestemmelser i reg.planen. Store deler av den ene tomten som foreslås fradelt ligger innenfor bevaringsområdet. Dette er et forhold som vi gjør regning med at Trøndelag Fylke gjør en videre vurdering av.
- Plassering og utforming av bygninger innenfor planområdet. Dette punktet omfattes strengt talt ikke av selve fradelingssaken. For det tilfellet at Frosta kommune vedtar å gjennomføre fradeling av de to hyttetomtene, finner vi det naturlig å komme med noen kommentarer også på dette punktet. Dette omfatter både plassering og utforming av hyttene, samt byggesaksbehandlingen.
 - I fradelingen av 17.10.2016 er det angitt vernesone og byggegrense for begge hyttetomtene. I byggesøknadene er hyttene plassert i byggegrensen på den ene hyttetomten og inne i vernesonen på den andre hyttetomten. Slik vi forstår vilkårene for fradelingssaken, gjelder byggegrensen all bebyggelse eller bygningsmessige tiltak. Slik tegningene er fremlagt i byggesaken, er det ikke angitt plassering om omfang av terrasser, som det vil være naturlig å anlegge ifm denne typen bygningsmasse. Vi vil i en eventuell byggesak stille krav om at bygningsmassen må trekkes bakover på tomten, for å sikre at all bebyggelse herunder terrasser/balkonger mm etableres innenfor byggegrensen.
 - Reg.planen § 3.1.2 inneholder relativt omfattende bestemmelser om utforming av bygningsmasse på tomtene innenfor reguleringsområdet, herunder krav til saltak samt maksimalt tillatt høyde til raft og møne. Vi vil i en eventuell byggesak påpeke at bygningsmassen både mhht takutforming samt høyde til raft og møne er i strid med rammene for bygninger innenfor reguleringsområdet.
 - Utbygger har sendt byggesøknader i mai 2017 samt i oktober 2017. Vi finner grunn til å påpeke at vi ikke har mottatt nabovarsling på noen av de innsendte søknadene. Som berørt part i en byggesak er vi av den oppfatning at utbygger plikter å nabovarsle oss ifm byggesak, jfr Plan- og bygningsloven.

I Fylkesmannens veileder oppstilles anbefaling om at man, dersom man skal gjennomføre enkeltstående store dispensasjoner eller mange små dispensasjoner fra en etablert reguleringsplan samt der det foreligger særlige hensynssoner, om at dette bør gjennomføres gjennom ordinær reguleringsprosess og ikke som dispensasjonsvedtak. Jfr Plan og bygningsloven § 12-3. Vi stiller på basis av ovennevnte spørsmål ved om Frosta kommune kan og/eller bør behandle denne saken som en dispensasjonssak eller om det må eller bør oppstilles krav til utarbeidelse av ny reguleringsplan for det området som søkes fradelt og utbygd. En reguleringsplanprosess vil belyse ovennevnte problemstillinger på en ryddig og opplysende måte og sikre en forsvarlig saksbehandling.