

Fra: Roar Olsen[roarolsen60@gmail.com] Sendt: 12.12.2018 18:17:40 Til: hsanden@outlook.com; post@pretor.no; FRO.Postmottak.Frosta.kommune; siri@smrconsult.no; vibeke.svendsen@trondheim.kommune.no Tittel: 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.