

ANN KRISTIN ANTONSEN
KRISTOFFERSEN
FLATØYVEIEN 45
7263 HAMARVIK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
	2025/2428-4	Erik Gjesdal Fjellheim,	25.02.2026

Gbnr 8/1 - Delesøknad og dispensasjon - Godkjent

Eiendom: GNR 8 BNR 1.
Tiltakets art: Fradeling og dispensasjon
Tiltakshaver: ANN KRISTIN ANTONSEN KRISTOFFERSEN

Søknad om fradeling er mottatt her 08.12.2025.

Rettsgrunnlag

Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven (pbl.) med tilhørende forskrifter.

Myndighet

Saken er behandlet som sak nr. 69/2026 etter delegert myndighet fra Hovedutvalg for Samfunn.

Vedtak

I medhold av pbl. §§ 20-1 første ledd bokstav m, 20-4 bokstav d og i samsvar med søknad, fattes det vedtak om fradeling som omsøkt. I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon fra KPA §§ 15.1 og 2.1.2.

Vilkår

Fradelte eiendom skal sammenslås med eiendom med gbnr 8/122.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Beskrivelse av tiltaket

Formålet med fradelingen er å overføre den delen av eksisterende garasje som i dag står på eiendom med Gbnr. 8/1, slik at hele garasjen kommer innenfor eiendomsgrensen til eiendom med Gbnr. 8/122.

Det gjøres oppmerksom på at endelige grenser fastsettes ved oppmåling. Ved avvik vil det være kommentert i protokollen.

Planstatus

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel med planID: 5014202107 og befinner seg i et område som er avsatt til LNFR. Tiltaket er ikke i tråd med arealformålet fastsatt i plan og dette utløser krav om dispensasjonsbehandling. Tiltaket vil også være i strid med bestemmelse 2.1.2. siden boligtomten etter sammenslåing vil bli på over 2 daa.

Nabovarsel

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling iht. pbl. § 21-3. Det er ikke innkommet merknader.

Kulturminnevern

Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen.

Støter man på et automatisk fredet kulturminne etter kulturminneloven (kulml.) § 4 skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, Trøndelag fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulml. § 8 andre ledd.

Vurdering av naturmangfoldet

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12, jf. § 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. Til orientering skal enhver opptre aktsomt og gjøre det som er rimelig for å unngå skade på naturmangfoldet, jf. nml. § 6.

Uttalelser

Det har kommet inn uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune som ikke har innvendinger til tiltaket. Statsforvalter har ikke besvart anmodning om uttalelse.

Vurderingsgrunnlag ved dispensasjon

Tiltak som ikke er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres. Pbl. § 19-2 skal legges til grunn ved behandling av dispensasjonsforhold:

«Dispensasjon kan ikke 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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Det er i hovedsak de samfunnsmessige forhold av planfaglig og arealmessig karakter som vektlegges ved vurderingen av en dispensasjon. Personlige forhold skal som utgangspunkt ikke tillegges vekt ved vurderingen. Dispensasjon kan ikke gis dersom det vil få konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Er et forhold generelt for flere eiendommer innenfor et planområde, bør dispensasjon ikke gis. Det presiseres imidlertid at en dispensasjon er en avgjørelse som ikke kan danne mønster for senere saker av lignende art.

Kommunen har myndighet til å gi varig og midlertidig dispensasjon. Midlertidig dispensasjon kan gis både med og uten tidsbegrensning, jf. pbl. § 19-3.

Dispensasjon kan gis med vilkår, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Vurdering

Dispensasjon fra KPA §§ 15.1 og 2.1.2.

Ved behandling av dispensasjonsforholdet er spørsmålet i hovedsak om tiltaket medfører at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Videre om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon

Hensynet bak KPA §§ 15.1 og 2.1.2 er henholdsvis å påse at arealer avsatt til landbruk ikke blir fragmentert, samt å påse at tomtestørrelser ikke blir så store at det vanskeliggjør en videre fornuftig utnyttelse av arealer som kan benyttes til boliger.

KPA § 15.1

Det vises til at fradelingen ikke vil føre til andre endringer enn at garasjen til hjemmelshaver av eiendom med Gbnr. 8/122 ikke lenger står på to gårds- og bruksnummer. Omsøkte areal er ikke i aktiv landbruksdrift og det er tale om et svært begrenset areal som søkes fradelt.

Videre er tilgrensede eiendom med Gbnr. 8/122 avsatt til boligbebyggelse i KPA, og befinner seg i et område som ligger i umiddelbar nærhet til tettbebygde strøk.

Fradelingen vil således ikke bidra til uheldig spredning av boligformål inn i LNFR-områder, eller vanskeliggjøre landbruksdrift eller fremtidig arealplanlegging.

Det vises imidlertid til at en fradeling i denne konkrete sak ikke vil endre bruken av eiendommen da hjemmelshaver av Gbnr. 8/122 bruker det tilgrensede området til LNFR-arealene som hage. De hensynene som gjør seg gjeldene i LNFR-områder vil således ikke vesentlig tilsidesettes ved en fradeling i denne konkrete sak.

Videre foreligger det klare areal- og arronderingshensyn som taler for at garasjen bør stå på én eiendom. En fradeling i denne konkrete sak vil sikre ryddige og funksjonelle eiendomsforhold, samt redusere risikoen for tvister eller praktiske utfordringer knyttet til vedlikehold og bruk av garasjen.

KPA § 2.1.2

I denne saken utgjør eiendommen med Gbnr. 8/122 i dag 1 986,8 m². Etter planlagt fradeling vil arealet bli ca. 2 154 m², noe som overstiger kommunens krav om tomtestørrelse. Behovet for økt tomtestørrelse er direkte knyttet til å innlemme en eksisterende garasje på én og samme eiendom. Det er ikke tale om utbygging eller ny bebyggelse. Hensynene bak bestemmelsen om begrensninger for tomtestørrelse blir således ikke vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Videre medfører omsøkte tiltak ingen ny bebyggelse og vil heller ikke påvirke planområdet eller boligstrukturen negativt. Det dreier seg utelukkende om en teknisk justering av eiendomsgrensen slik at denne samsvarer med faktisk bruk og eksisterende bebyggelse.

Etter en konkret vurdering anses ikke hensynet bak bestemmelsen for å være vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Videre må man vurdere om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene

Etter en samlet vurdering anses fordelene ved dispensasjon for å være klart større enn ulempene.

Konklusjon

Etter en konkret vurdering kan det ikke sees at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Videre anses fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan gis dispensasjon.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler tiltak i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom prosjektet krever dette, må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter.

Gebyrer og alminnelige bestemmelser

Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter faktureres i henhold til gjeldende gebyrregulativ. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages av part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende jf. forvaltningsloven § 29.

Klagen sendes til underinstansen, her kommunen ved Hovedutvalg for Samfunn for behandling. Klageinstansen er her Statsforvalteren i Trøndelag.

Frøya kommune, som er det forvaltningsorgan som har truffet dette vedtak, har bestemt at søksmål om gyldigheten av forvaltningsvedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket ikke skal kunne reises uten at saken er uttømmende utprøvd av Frøya kommune, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Retts til innsyn

Du har rett til innsyn i sakens dokumenter iht. offentlighetslova. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19.

Frøya kommune har offentlig postliste. Postlisten finner du på kommunens hjemmeside www.froya.kommune.no eller ved å klikke [her](#).

Har du spørsmål?

Spørsmål kan rettes til byggesakskontoret. Byggesakskontoret har åpningstid mandager og torsdager kl: 10.00-14.00.

Henvendelser utover denne tiden kan rettes til servicekontoret på e-post: postmottak@froya.kommune.no.

Vennlig hilsen

Kjell Inge Mathisen
Kommunalsjef - Samfunn og teknikk

Erik Gjesdal Fjellheim
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

BJERKAN STAV ADVOKATFIRMA AS AVD FRØYA

Postboks 71 7261 SISTRANDA