

# MØTEINNKALLING

Utvalg: Plan- og ressursutvalget i Steigen  
 Møtested: **NB: KVINNEUNIVERSITETET, NORDFOLD**  
 Møtedato: 23.03.2010 Tid: Kl. 09:00

Eventuelle forfall, samt forfallsgrunn bes meldt **snarest** til sentralbordet, tlf. 757 78800.

Vararepresentanter som evt. skal møte vil få nærmere innkalling over telefon.

Representantene ordner med skyss på billigste måte.

**Kl 0900 – 1200 blir det drøfting:**  
**Hvordan organisere og satse på næringsarbeid i Steigen kommune framover?**  
**(vedlagt notat)**

Lunsj kl 12.00

Møtet fortsetter med ordinære saker etter lunsj.

## SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr.	Arkivsaksnr.	Tittel
PS 14/10	10/283	<b>MELDING OM DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 09.02.10 - 15.03.10</b>
PS 15/10	09/324	<b>FORVALTNINGSPLAN FOR GÅS I NORD-SALTEN</b>
PS 16/10	06/1543	<b>REGULERINGSPLAN FOR OKSHOLMEN HYTTEOMRÅDE - NORDSKOT 2. GANGS BEHANDLING</b>
PS PLA 17/10	09/847	<b>REGULERINGSPLAN RØSSØY - FORTETTING HØRINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG INNSYN</b>
PS 18/10	10/15	<b>KLAGE PÅ AVSLAG PÅ DELING GNR. 25. BNR. 3.</b>

PS            19/10        10/117  
**FRADELING AV TOMT TIL FJØS GNR. 67 BNR. 4+5.**

Eventuelt.

**MELDING OM DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 09.02.10 - 15.03.10**

---

Saksbehandler: Trine Adolfsen

Arkiv: 060

Arkivsaksnr.: 10/283

---

**Saksnr.: Utvalg**

14/10 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**

23.03.2010

**Forslag til vedtak:**

Meldingene tas til etterretning.

**Saksutredning:**

Delegerte vedtak i perioden 09.02.10 – 15.03.10

**Vedlegg:**

Delegerte vedtak.

## FORVALTNINGSPLAN FOR GÅS I NORD-SALTEN

Saksbehandler: Gjermund Laxaa  
Arkivsaksnr.: 09/324

Arkiv: V06

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
113/09	Plan- og ressursutvalget i Steigen	14.08.2009
114/09	Plan- og ressursutvalget i Steigen	14.08.2009
15/10	Plan- og ressursutvalget i Steigen	23.03.2010

### Forslag til vedtak:

Plan- og ressursutvalget i Steigen kommune slutter seg til prioriterte tiltak i planperioden og vedtar "Forvaltningsplan for gås i Nord-Salten 2010-2013"

### Saksutredning:

#### Bakgrunn:

Landbruksforvaltningen i Nord-Salten fikk i 2008 en henvendelse fra Hamarøy og Tysfjord bondelag om å utarbeide en forvaltningsplan for gås. Bakgrunnen for dette er at det i enkelte områder har vært omfattende beiteskader på eng, spesielt i trekkperioden. Problemet har vokst i omfang de siste årene, og berører flere områder i alle kommunene i Nord-Salten. En har også registrert flere hekkende grågås.

Forvaltningsplanen er ment som et lokalt planverktøy for å redusere avlingsskadene, samt sikre en levedyktig bestand av gås. I tillegg ønsker en å kartlegge effekten av ulike tiltak over tid, for å utvikle en hensiktsmessig lokal forvaltning av gåsa i distriktet.

Landbruksforvaltningen har i samarbeid med berørte bønder og faglagene i landbruket foretatt en kartlegging av problemet. Med bakgrunn i dette ble det utarbeidet et planforslag som ble sendt ut på høring. Planutkastet ble noe justert i forhold til tilbakemeldingene en fikk i høringsprosessen, bla fra Fylkesmannen i Nordland.

Forvaltningsplanen har følgende målsettinger:

#### Hovedmål

*Kommunene i Nord-Salten skal i samarbeid med næringsutøverne og viltmyndighetene etablere en målrettet og langsiktig forvaltning av gås som sikrer levedyktige bestand og reduserer konfliktene med landbruket i distriktet.*

#### Delmål

Forvaltningsplanen skal i planperioden:

*- gi bedre dokumentasjon og kunnskaper om hekking og trekk av gåsa i distriktet*

- *gi bedre dokumentasjon og kunnskaper om effekten av iverksatte tiltak*
- *gi bedre og mer systematisk oversikt over avlingsskadene*
- *danne grunnlaget for en langsiktig forvaltning i tråd med hovedmålet*

Med bakgrunn i disse er det utarbeidet en tiltaksliste som er prioritert i planperioden 2010-2013. Disse er:

**Tiltak 1. Kartlegging av hekking og trekk av gås**

**Tiltak 2. Kartlegging/registrering av avlingsskader**

**Tiltak 3. Skremming. Utplassering av modell av havørn**

**Tiltak 4. Definerings/kartfesting av avlastingsbeiter**

**Tiltak 5. Fremskyndet jaktstart**

Det vises ellers til vedlagte plan.

**Vedlegg:** *Forvaltningsplan for gås for Nord-Salten 2010-2013.*

**REGULERINGSPLAN FOR OKSHOLMEN HYTTEOMRÅDE - NORDSKOT****2. GANGS BEHANDLING**

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg

Arkiv: 142 L12

Arkivsaksnr.: 06/1543

**Saksnr.: Utvalg**

59/09 Plan- og ressursutvalget i Steigen

16/10 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**

23.06.2009

23.03.2010

**Forslag til vedtak:**

*Steigen kommune godkjenner privat reguleringsplan med bestemmelser for Oksholmen hyttefelt på G/B 28/3 på Nordskot i Steigen slik den nå legges fram. Planens omfang er 11 hyttetomter. Jfr. plan- og bygningsloven (versjon 1985) § 28-2.*

**Saksutredning:**

Tor Nordskot har fått utarbeidet privat reguleringsforslag for nytt hyttefelt for Oksholmen på Nordskot på G/B nr 28/3. Planforslaget er utarbeidet av Dag Arntsen og er i tråd med kommuneplanens arealdel område H33. Kunngjøring om igangsatt planlegging ble foretatt høsten 2006. Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 23.06 – 15.08.09 med følgende merknader til planforslaget:

”En god trasé for stien til Resshola (grotte) øst for hyttefeltet må avmerkes på plankartet. Det må inn i bestemmelsene at anlegg for vannforsyning og avløpsanlegg skal være ferdig planlagt for alle hyttene før utslippstillatelse kan gis.”

Siden planen ble lagt ut til offentlig ettersyn før 1.7.09 skal planen behandles etter gammel Plan- og bygningslov (fra 1985) og ikke den nye som trådte i kraft denne dato.

Det kom inn følgende innspill i høringsrunden:

- Fylkesmannen i Nordland, 21.08.09
- Nordland fylkeskommune, 20.08.09
- Sametinget, kulturminneseksjonen 30.09.09
- Reindriftsforvaltningen i Nordland, 07.08.09
- Statens vegvesen, 21.07.09
- Kystverket, 17.08.09
- Atle Nystad, 10.08.09
- Bodil og Gunnar Sund, 23.07.09

Under følger en oppsummering av innspillene etterfulgt av forslagstiller sine vurderinger av innspillene og administrasjonens kommentarer.

**Fylkesmannen i Nordland, 21.08.09** påpeker at naustområdet burde legges til eksisterende naust på Naustneset for å begrense privatisering av strandsonen og for å redusere senere press for å få bygd vei fram til naustene. Videre ønsker fylkesmannen at det skal bygges små hytter fordi store hytter bruker mer energi til oppvarming. Han viser til at det i planen er tillatt å bygge inntil 120 m<sup>2</sup> (BYA) pr tomt. Fylkesmannen ønsker også at det tas inn i

reguleringsbestemmelsene at det ikke kan bygges i områdene som er kartlagt som rasfarlige innenfor planområdet.

Forslagstillers vurdering:

Det er ingen ideelle plasser for plassering av naut i området. I planforslaget er det avsatt plass til 11 naust; ca 8 meter strandlinje pr naust. Hvis disse naustene skal plasseres på Naustneset på grunneiers eiendom, vil Naustneset framstå som helt nedbygd. For hyttene er det en fordel at naustene ligger nært hyttene. Naustene er lokalisert på et areal som det sannsynlig vis vil være lite konkurranse om bruken av. Naustneset har primært vært naustområde for de fastboende, og Naustneset bør kanskje reserveres som naustområde for framtidig fast bosetting i området.

Å tillate bebygd areal på 120 m<sup>2</sup> (BYA) pr tomt inkludert uthus, er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Hvis kommunen ønsker å redusere bebygd areal pr tomt for å spare energi, bør det skje ved at kommuneplanens bestemmelser endres. Kommunen kan også vurdere om det heller bør brukes bruksareal; BRA. Fylkesmannens ønske om at det i bestemmelsene skal presiseres at det ikke er tillatt å bygge noe i registrerte fareområder, kan tas inn i bestemmelsene. Men hvis fylkeskommunens råd følges om at det ikke skal være tillatt med bygninger/anlegg i friluftsområdet, se merknad fra fylkeskommunen, skulle det ikke være nødvendig å følge fylkesmannens råd her.

Administrasjonens kommentar:

Vi er enig i at det kan legges til rette for naustbygging i det foreslåtte området, selv om det er langgrunt og ikke spesielt godt egnet. For øvrig er en enig i forslagstillers sine vurderinger.

**Nordland fylkeskommune, 20.08.09** viser til at det kan etableres 11 nye nytter i planområdet. Videre vil fylkeskommunen ikke ha bestemmelser om at det kan tillates bebyggelse i friluftsområdet, men at det nå bør avklares hva som eventuelt er aktuelt å tillate og lage bestemmelser etter det. Fylkeskommunen bemerker også at kommunens vurdering om konsekvensutredning burde vært med i høringsdokumentene til planen. Fylkeskommunen påpeker at det må gjennomføres kulturminnefaglige undersøkelser i området i regi av Sametinget.

Forslagstillers vurdering:

Planforslaget legger opp til etablering av 7 nye hytter i planområdet. Det er 4 hytter fra før i området. Grunneieren har ingen planer om bygningsmessige tiltak i friluftsområdet slik at formuleringen i bestemmelsene punkt 4 om bygninger/anlegg for friluftformål kan tas ut. Fylkeskommunens merknad om konsekvensvurderinger i forbindelse med dette planforslaget må bero på ei feiltolking. Hyttebygging i dette omfanget omfattes ikke av reglene om konsekvensvurderinger. Kravet om konsekvensvurdering kommer inn ved utlegging av nye byggeområder når kommuneplanen revideres. Kravet om kulturminneundersøkelse er kommentert under Sametinget.

Administrasjonens kommentar:

En er enig i forlagsstillers sine vurderinger. Punkt 4 i bestemmelsene endres ved å ta ut setningen om bygg eller konstruksjoner.

**Sametinget, kulturminneseksjonen 30.09.09** har undersøkt området og ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området.

**Reindriftsforvaltningen i Nordland, 07.08.09** og berørt reinbeitedistrikt har ingen merknader til planforslaget.

**Statens vegvesen, 21.07.09** har ingen merknader til planforslaget.

**Kystverket, 17.08.09** har ingen merknader til planforslaget.

**Atle Nystad, 10.08.09** påpeker at vannkilden i området har for liten kapasitet for nye hytter og ser det som en forutsetning at det framføres vann fra det lokale vannanlegget på Nordskott til hyttefeltet. Videre påpeker han at parkeringsplassen er lagt nært sjøen og det er ugunstig for bilene. Nystad ønsker primært at ny adkomstveg legges vest for Nausthågen med parkeringsplasser for hyttene øst for Nausthågen.

Forslagstillers vurdering:

Det er ikke hjemmel etter plan- og bygningsloven å sette krav om at det skal føres fram ny vannforsyning til et slikt hytteområde. Det må bli opp til grunneieren eller hytteeierne i området å bli enige om eventuelle fellesanlegg for vannforsyning. Parkering nært sjøen er ikke ideelt, men er valgt for å unngå konflikter i forhold til jordvern. Vi forutsetter at arealet til parkering kan fylles noe opp. Når det gjelder forslaget om veg vest for Nausthågen, er det mulig å gjennomføre, men anses ikke som realistisk jfr fylkesmannen sine merknader om inngrep i strandsonen. Grunneieren ønsker ikke at det skal etableres parkeringsplass i området øst for Nausthågen. En parkeringsplass her vil lett føre til mer biltrafikk inn i området, og adkomstvegen fram til parkeringsplassen vil være i konflikt med jordvernet.

Administrasjonens kommentar:

Når det gjelder vannforsyning bør det tas inn i bestemmelsene at anlegg for vannforsyning og avløpsanlegg skal være ferdig planlagt for alle hyttene før utslippstillatelse kan gis. Ellers er en enige i vurderingene over.

**Bodil og Gunnar Sund, 23.07.09** påpeker at parkeringsplassen blir liggende nært sjøen og at det blir lang veg til hyttene. De ønsker parkeringsplassen nærmere hyttene.

Forslagstillers vurdering:

Vi er enig i at det blir et stykke å gå fra parkeringsplassen til hyttene. Ellers en del av de samme kommentarene som til Nystad sine merknader.

Administrasjonens kommentar:

Når det gjelder vei til hyttene er det i dag et tydelig kjørespor over innmarka fram til eksisterende hytter. Her har nok hytteeierne tatt seg til rette ved å bruke bil på den gamle stien. Det foreslås nå at dette skal fortsatt reguleres til sti for å beskytte dyrka mark. Dette er administrasjonen enig i.

Oppsummering fra forslagstiller:

Ingen myndigheter med adgang til å reise innsigelse til Reguleringsplanen for Oksholmen hyttefelt, har reist innsigelse. Kommunestyret kan derfor vedta planen slik den foreligger. Foreslåtte justeringer av reguleringsbestemmelsene om ikke å tillate bygninger/anlegg i friluftsområdet og i området som er registrert som rasfarlig kan gjøres. Grunneieren ønsker primært planen vedtatt slik den foreligger med naustområde nært hyttefeltet. Hvis kommunen vil at nye naust skal ligge på Naustneset, ber vi om at planen vedtas uten naustområdet.

Uavklart situasjon for naust til hytteområdet er ugunstig både for hytteeierne, grunneieren og allmennheten. For allmennheten fordi det kan føre til tilfeldig plassering av båter i friluftsområdet selv om det er reguleringsbestemmelser om det.

### **Administrasjonens vurdering:**

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og er godt gjennomarbeidet. I henhold til høringen foreslås det noen mindre endringer i planforslaget:

- De nye tomtene mot sør var foreslått en del større enn de gamle. Det kan imidlertid bli skjemmende hvis det bygges oppover i skråningen der det er skrint og lite vegetasjon. Alle bygging bør derfor ligge nede på flata slik som de eksisterende hyttene, dvs i praksis mellom høydekote 5 og 10 meter. Tomtene 6 –11 bør derfor reduseres til ca kote 10. Denne endringen er gjort i framlagt plankart i forståelse med forslagstiller.
- Det tas inn en bestemmelse om at vann og avløpsanlegg må være ferdig planlagt før utslippstillatelse gis.
- En ny stitrasè til Resshola er lagt inn i planen slik at den blir liggende i overrettsonen. Det er tatt inn en rekkefølge bestemmelse om at stien må legges om før tomt 10 og 11 kan bebygges.
- Det tas inn i bestemmelsene at biloppstillingsplassene også må være opparbeidet før byggetillatelse gis for nye tomter.
- Tomt nr.2, (G/B 28/93) er fradelt, men feil inntegnet på kartet og må måles opp på nytt før tomt nr 1 fradeles. Grensen mellom tomt nr 1 og 2 justeres i planen i henhold til dette. Dette tas inn i bestemmelsene.

Ellers må det bemerkes at eiendomsgrensen for 28/102 er foreslått opphevet og flyttet litt innover slik at den er på linje med de andre tomtene. Det er ikke uvanlig i reguleringsplaner å foreslå nye og mer hensiktsmessige grenser. Men den formelle grenseendringen skjer ikke før ved ny kartforretning. Normalt vil ikke dette bli ordnet opp i før det skal bygges på tomte - eierne må da avtale med grunneieren om kjøp av nytt areal og søke deling og dekke kostnadene selv med ny kartforretning. Ved å vedta ny reguleringsplan kan kommunen regulere bort tomter uten å komme i erstatningsansvar. Eier av G/B 28/102 er gjennom høringen av reguleringsplanen varslet om dette og det forutsettes at partene kommer fram til en minnelig ordning for denne tomteendringen.

### **Vedlegg:**

- **Plankart**
- **Planbestemmelser og planbeskrivelse**

## REGULERINGSPLAN RØSSØY - FORTETTING HØRINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG INNSYN

Saksbehandler: Helge Skram  
Arkivsaksnr.: 09/847

Arkiv: NAVN Røssøy

**Saksnr.: Utvalg**  
17/10 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
23.03.2010

### Forslag til vedtak:

**Steigen kommune kan ikke ta forslag fra PLAN-EVO A.S om ny revidet plan for Røssøy Hytteområde, opp til behandling som mindre vesentlig reguleringsendring. Dette begrunnes med planens omfang og innregulering av 6 nye hyttetomter. Jfr. departementets fortolkning av mindre vesentlig reguleringsendring.**

**Planforslaget kan legges ut til offentlig innsyn med minste høringsfrist 6 uker. Jfr. pbl. 2008 Kap. 12.**

**Steigen kommune ser ingen grunn for å utarbeide eget reguleringsforslag for det omsøkte arealet.**

### Vilkår:

**Steigen kommune tillater ikke at det kan tillates utedo som nevnt i planbestemmelsene §2i siste avsnitt. Toalettløsninger må være i lukket system.**

**Berørte grunneiere bør trekkes aktivt inn i den videre planprosessen. Jfr. innspill fra Nordland Fylkeskommune.**

**Behandlingsgebyr kr. 18.700,- må innbetales til Steigen kommune. Jfr. supplerende gebyrregulativ sak 06/1743 datert 24.10.2007.**

### Saksutredning:

Saken gjelder: søknad om godkjenne mindre reguleringsendring av hytteplan fra 20.12.2006 på Røssøya.  
Planen går i korte trekk ut på ei fortetting av planen og utvidelse med 6 nye tomter fra 16 hytter i eksisterende plan til 22 tomter i ny plan.

Søker: PLAN-EVO A.S, Postboks 3024, 8086 Bodø

Planeier: Svein Skjerping, Røssøy, 8289 Våg

Eiendom: Gnr 82 bnr 1 og 2 på Røssøya

Planstatus: Hytteområde B2 i kommuneplanens arealdel. Tidligere godkjent reguleringsplan datert 20.12.2006

Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven av 2008 Kap. 12  
Gebyrregulativ for Steigen kommune med supplerende vedtak 24.10.2007.

Andre forhold:

### Bakgrunn:

Svein Skjerping fikk utarbeidet en reguleringsplan på deler av sin eiendom gnr 82 bnr 1 og 2 med endelig godkjenning den 20.12.2006. Planen for Røssøy Hytteområde ble utarbeidet av Salten Kartdata og det er fram til i dag fradelt 6 tomter fra denne planen. Fradelingene er fordelt med 3 tomter som er bebygd, et eldre våningshus fradelt til fritidsformål og 2 tomter som ikke er bebygd. De to sistnevnte er kjøpt av en tomteeier som har bygd ei av de 3 hyttene. I tillegg har Skjerping bygd ei hytte på tomt nr. H10 (F16 i ny plan), men denne hytta har ikke fått fradelt egen tomt.

I opprinnelig hytteplan er tomtene beskrevet med en størrelse på maks 1,5 daa. Områdene omkring hyttene skal være LNF områder.

### **Ny plan:**

Det er nå til behandling en søknad om mindre vesentlig reguleringsendring av eksisterende plan basert på en innsendelse mottatt av Steigen Kommune den 24.02.2010. Til denne planen er det vedlagt beskrivelse, plankart, reguleringsbestemmer og diverse bilag. Bilagene viser at oppstart av planarbeidet er varslet, at alle berørte naboer og berørte instanser er varslet forskriftsmessig .

Det er videre vedlagt tilbakemeldinger fra statlige instanser og to av de berørte hytteeierne i planområdet.

Innsendelsen til Steigen kommune er basert på at reguleringsendringene som er foreslått vurderes som mindre vesentlige og at planen i hht. bestemmelsene om saksbehandling av private reguleringsplaner, ikke trenger å legges ut på offentlig høring.

I planbestemmelsene er det foreslått å kunne tillate utedo.

**Et utvalg av lovgrunnlaget** for behandling av saken finnes bl.a. i plan og bygningsloven av 2008

#### **§ 4-2. Planbeskrivelse og konsekvensutredning**

Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse - konsekvensutredning - av planens virkninger for miljø og samfunn.

Kongen kan gi forskrift om planprogram, planbeskrivelse og konsekvensutredninger, herunder om behandling av planer med grenseoverskridende virkninger.

I kraft 1 juli 2009, se § 34-1.

#### **§ 4-3. Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse**

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.

Kongen kan gi forskrift om risiko- og sårbarhetsanalyser.

I kraft 1 juli 2009, se § 34

## **Kapittel 12. Reguleringsplan**

- § 12-1. Reguleringsplan
- § 12-2. Områderegulering
- § 12-3. Detaljregulering
- § 12-4. Rettsvirkning av reguleringsplan
- § 12-5. Arealformål i reguleringsplan
- § 12-6. Hensynssoner i reguleringsplan
- § 12-7. Bestemmelser i reguleringsplan
- § 12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid
- § 12-9. Behandling av planprogram for planer med vesentlige virkninger
- § 12-10. Behandling av reguleringsplanforslag
- § 12-11. Behandling av private reguleringsplanforslag
- § 12-12. Vedtak av reguleringsplan
- § 12-13. Innsigelse og vedtak av departementet
- § 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan
- § 12-15. Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad

### **§ 12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid**

Når planarbeidet igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles. Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet.

Forslagsstilleren skal alltid kunngjøre en melding om oppstart av planarbeidet i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer til planområdet, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeidet tas opp.

Ved varsel om oppstart og kunngjøring skal avgrensningen av planområdet angis.  
I kraft 1 juli 2009, se § 34-1.

### **§ 12-9. Behandling av planprogram for planer med vesentlige virkninger**

For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1. Planprogram kan unnlates for nærmere bestemte reguleringsplaner når disse er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering og hvor virkningene er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Forslaget skal også gjøres tilgjengelig gjennom minst én avis som er alminnelig lest på stedet og elektroniske medier. Frist for å gi uttalelse skal være minst seks uker.

Planprogrammet fastsettes ordinært av kommunestyret. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å fastsette planprogram i samsvar med kommunelovens regler.

Ved behandling av planprogrammet kan kommunestyret fastsette at det skal gjennomføres en områderegulering dersom dette er nødvendig for en forsvarlig planavklaring og plangjennomføring for bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.

I kraft 1 juli 2009, se § 34-1.

### **§ 12-10. Behandling av reguleringsplanforslag**

Forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Frist for å gi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse skal være minst seks uker. Reguleringsplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal inneholde en konsekvensutredning, jf. § 4-2 andre ledd. Konsekvensutredning kan utelates for nærmere bestemte reguleringsplaner når disse er i samsvar med kommuneplanens

arealdel eller områderegulering, og hvor virkningene er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig.

Når fristen er ute, tar kommunen saken opp til behandling med de merknader som er kommet inn.

For private reguleringsforslag gjelder i tillegg § 12-11.

I kraft 1 juli 2009, se § 34-1.

#### **§ 12-11. Behandling av private reguleringsplanforslag**

Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet. Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.

I kraft 1 juli 2009, se § 34-1.

#### **§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan**

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Små endringer kan delegeres til administrasjonen.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

I kraft 1 juli 2009, se § 34-1.

**I lovkommentarene for ny plandel** side 139 er det gitt kommentarer til reguleringsendringer.

#### **Endring og oppheving av reguleringsplan**

Det gjelder de samme reglene for endring og oppheving av reguleringsplan som for utarbeiding av ny plan. Dette er begrunnet med at et planvedtak som bygger på en grundig faglig utredning, offentlig medvirkning og politisk prosess, må være forpliktende, og ikke skal kunne fravikes i hovedtrekkene uten etter ny og tilsvarende prosess.

Kommunestyret kan i samsvar med kommunelovens regler, delegere myndighet til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplanen eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Det er hensiktsmessig at mindre endringer kan behandles på en enklere måte. Med mindre endringer menes endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Vurderingen av hva som er «mindre vesentlig endring» har etter den praksis som er utviklet etter PBL 85 ofte vært for vid. Forutsetningen er at begrepet «mindre endring» skal vurderes snevrere. For eksempel vil endring av arealformål ikke være en «mindre» endring. En justering av grensene mellom to formål kan likevel i de fleste tilfeller anses som en mindre vesentlig endring. Mer bagatellmessige endringer kan delegeres til administrasjonen.

Saken skal forelegges berørte myndigheter før det treffes slikt vedtak, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket skal gis anledning til å uttale seg. Hensikten er at for å avklare om en endring kan regnes som «mindre», skal de myndigheter som er berørt og eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av endringene, ha hatt anledning til å uttale seg. Dersom det foreligger innvendinger til endringene fra de berørte myndigheter eller private, vil ikke endringene kunne anses som «mindre». Da vil saken måtte behandles som vanlig reguleringsendring.

Videre har departementet gitt svar på spørsmål om ny planlov der det heter:

**Spørsmål: Hva er forskjellen mellom endring og mindre endring av reguleringsplan.**

Med mindre endringer menes endringer som ikke går ut over hovedtrekkene i plan på en måte som forutsetter full medvirkningsprosess. Endringen kan ikke ha nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Vurderingen av hva som er "mindre vesentlig endring" etter pbl 85 har i mange kommuner ofte vært for vid. Den nye begrepsbruken tar sikte på en klargjøring og innstramming i forhold til tidligere uhjemlet praksis. En endring, som etter lovens system forutsetter medvirkning fra andre enn de grunneiere som endringen direkte berører, kan ikke gjennomføres etter reglene om mindre endring. Det samme gjelder når endringen krever avklaring fra sektormyndighet eller endringen er i strid med overordnede planer.

Mindre endringer kan f.eks. være arrondering av formålsgrenser, justering av linjeføringer for infrastrukturprosjekt. Mindre endringer omfatter ikke innføring av nye eller fjerning av arealformål eller hensynssoner. Derimot vil en justering av grensene mellom to formål kunne anses som en mindre endring. Som mindre endring kan man også justere byggegrenser, frisiktsoner og lignende. Forenklet sagt kan man gjøre justeringer i det som allerede ligger inne i planen, men ikke innføre nye elementer. Dersom endringen utløser krav om risiko- og sårbarhetsanalyse etter § 4-3, vil den ikke kunne behandles som en mindre endring.

**Vurdering av lovgrunnlaget med kommentarer:**

Etter plan og bygningsloven av 2008 skal reguleringsplaner som tas opp til behandling og legges ut til offentlig høring fra og med 01.07.2009, behandles etter ny planlov.

Behandling av reguleringsplaner som gjelder endring av plan, kan på visse vilkår behandles som plan med "mindre vesentlige endringer" uten å legges ut på offentlig høring.

Departementet beskriver "mindre vesentlige endringer" med at det kan gjøres justeringer i det som allerede ligger inne i planen, men å innføre nye elementer i et planområde faller utenom og kan ikke defineres som mindre vesentlig reguleringsendring.

I flg lovkommentarer og svar på spørsmål fra departementet, kan dette gjelde arrondering av formålsgrenser, justering av formålsgrenser, justering av byggegrenser og lignende.

I det omsøkte tilfellet på Røssøya er det foreslått å innregulere 6 nye tomter innenfor det eksisterende planområdet. Departementets ordlyd tolkes som at planen da ikke kan behandles som en mindre vesentlig reguleringsendring, men må behandles som en ordinær reguleringsplan. Med slik behandling vil kravet til offentlig høring være gjeldende.

Det er i planbestemmelsene §§ 4-2 og 4-3 beskrevet retningslinjer for konsekvensutredning og hvilke kriterier som må være oppfylt før planen kan behandles.

I denne konkrete saken vil planområdet være uendret i forhold til den eldre planen og bestemmelsene for denne. Den nye reguleringsplanen vurderes derfor til å falle utenfor kravet om konsekvensutredning. Planen vurderes heller ikke til å falle inn under regelverkets bestemmelser om å gi vesentlig virkning for miljø og samfunn og dermed krav om planprogram. Dette begrunnes med samsvar med eksisterende plan.

**Innspill fra oppstartsmeldingen:**

Sametinget	Vil avvente å komme med endelig uttalelse til kart- og planmaterieell er mer spesifikt.
Statens Vegvesen	Har ingen merknader til oppstart av planarbeidet
Nordland Fylkeskommune	Fylkesplanens mål for arealpolitikk må hensynstas

	Nasjonale krav til universell utforming må følges
	Bebyggelse og uteområder må ta estetiske hensyn
	Berørte parter må være medvirkende i planprosessen
	Kulturfaglige innspill vil bli gitt når endelig planforslag foreligger
Tromsø Museum	Har ingen innvendinger ettersom sjøområder ikke berøres
Siv Beate Kvammen	Innspill vedlegges
Guri og Tor Torbergsen	Innspill vedlegges

**Vurdering av plansaken:**

Med bakgrunn i vurdering av lovgrunnlaget kan søknaden om regulering av Røssøy hyttefelt ikke behandles som en mindre vesentlig endring, men må behandles som ordinær plansak og legges ut til offentlig innsyn. Jfr. pbl 2008 §§ 12-10 og 12-11.

Steigen kommune finner ikke grunn for å fremme alternativt forslag til reguleringsplan for det omsøkte arealet.

Det anbefales å legge planforslaget ut til offentlig høring.

Det bør settes vilkår om at berørte grunneiere trekkes aktivt inn i den videre planprosessen.

Jfr. innspill fra Nordland Fylkeskommune.

Med fortetting av planområdet og utvidelse til 22 hytter til sammen, vil hygieniske forhold være nødvendig å ivareta. Løsning med åpne utedo som foreslått i planbestemmelsene er ikke ei akseptabel løsning. Toalettløsninger må være i lukket system.

**Vedlegg:**

Plankart

Planbeskrivelse

Planbestemmelser

2 innspill

**KLAGE PÅ AVSLAG PÅ DELING  
GNR. 25. BNR. 3.**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
Arkivsaksnr.: 10/15

Arkiv: G/BNR 025/003

**Saksnr.: Utvalg**

18/10 Plan- og ressursutvalget i Steigen  
18/10 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**

05.02.2010  
23.03.2010

**Forslag til vedtak:**

Plan- og ressursutvalget kan ikke se at det i klagen er framkommet nye momenter som gir grunnlag for å gi dispensasjon fra LNF1-kategorien for fradeling fra gnr. 25 bnr. 3. Vedtaket om avslag på dispensasjon datert 05.02.10 opprettholdes.

**Parter:**

Søker: Rolf Alpøy, 8283 Leinesfjord

Kjøpere: Erik Dahl Johansen og Siv Johansen, Hermannstolvn. 17, 8226 Straumen

**Bakgrunn:**

Rolf Alpøy søkte 15.12.09 om fradeling av ca. 11 da. fra gnr. 25 bnr. 3 i Alpøy i Steigen. Formålet med fradelinga var tilleggstomt til eksisterende fritidseiendom, bnr. 8. Området er regulert som LNF1 i kommuneplanens arealdel, og søknaden ble administrativt avslått

*Søknad om fradeling av ca. 11 da. fra gnr. 25 bnr. 3 med nødvendig dispensasjon fra LNF1-kategorien avslås. Jfr. plan- og bygningslovens § 1 og 19. Søknaden avslås fordi hensynet til naturverdiene i området vurderes å bli vesentlig tilsidesatt dersom søknaden blir innvilget.*

05.02.10. Vedtaket gjengis:

Vedtaket ble påklaget av partene i brev av 21.02.10. Klagen er begrunnet og framsatt innenfor klagefristen, og tas til behandling. Plan- og ressursutvalget skal ta stiling til om vedtaket om avslag skal opprettholdes, eller utvalget kan fatte et nytt vedtak som helt eller delvis imøtekommer klagen. Dersom avslaget opprettholdes sendes saken over til Fylkesmanneni Nordland for avgjørelse.

**Saksutredning:**

Det vises til saksutredninga for vedtak av 05.02.10 for redegjørelse for faktiske forhold med tomt og tilleggstomt, samt gjeldende lovverk.

I klagen ber partene om at det gjøres ei ny vurdering av fradeling av et mindre areal, hovedsakelig beliggende nord for eksisterende tomt. Arealet på ca. 2,5 da. avgrenses av adkomstvei, sjøvei og eksisterende tomtegrense på tre sider, og består av en haug med skrinne vegetasjon. Arealet er ikke dyrkbart. Begrunnelsen for at man ønsker fradelt dette arealet, er at

- Kjøperne har anlagt en uteplass nord for huset sitt som delvis ligger utenfor tomtegrensa. De opplyser at de ikke var klar over dette før nå nylig.
- Jordkabel (strøm), slamavskiller og spredegrøft vil komme innenfor tomtegrensen.
- Huset på bnr. 8 brant ned i 2009. De ønsker å bygge opp igjen i form av to enehet, hovedhus og anneks. Det er gitt tillatelse til gjenoppbygging av huset som ei enhet. De aksepterer i klagen at de ikke kan oppføre anneks på sørsida av huset, slik de opprinnelig ønsket, men vil ha ei ny vurdering av om det kan gis tilatelse til utvidelse av tomta nordover, slik at de kan plassere et evt. anneks der.

Videre ber de i klagen om at det gis tillatelse til fradeling av et areal på ca 900 m2 sør for eksisterende tomt. Dette begrunnes slik:

- Det er sprengt ut en vannkum i bakken sør for huset. Dammen kan representere en fare for små barn. De ønsker å få denne innlemma i tomta, for å drenere den og fylle den igjen.

I forbindelse med klagebehandling er saka sendt på høring til Fylkesmannen i Nordland. Dersom utvalget vurderer å innvilge fradeling, må vedtak om dette utsettes til det er avgitt uttalelse.

### **Vurdering:**

Det er ved første gangs behandling av saken redegjort for LNF1-kategorien, og de verdiene som er registrert i området. Bl.a. er området gitt betegnelsen "svært viktig" i Direktoratet for Naturforvaltnings Naturbase. Det rike biologiske mangfoldet i området var en viktig begrunnelse for at området er lagt som LNF1 i kommuneplanens arealdel. Det kan argumenteres for at området nord for bnr. 8 er et "restareal" mellom eksisterende tomt og veiareal, og at utvidelse denne veien i liten grad vil berøre verdifulle naturområder. På den andre siden er det svært uheldig med fradelinger som bit for bit beskjerer det verdifulle naturområdet, og kantsonene vil fungere som en buffer mot aktivitet og inngrep innover i området. Som påpekt i første gangs behandling av saka, vil dispensasjon for å utvide ei fritidstomt fra ca. 4,5 da. til ca. 8 da. i et LNF1-område være et svært uheldig signal i forhold til seinere praksis i dispensasjonssaker.

Gjennom en avtale mellom tomteeier og grunneier bør det være mulig å få til ei sikring av dammen på sørsida av huset, uten at den fradeles og innlemmes i selve tomta. I forhold til kjøpernes behov for å utvide tomta for å plassere anneks, er det administrasjonens vurdering at man bør søke å finne løsninger innenfor eget areal på ca. 4,5 da. En kan ikke se at de behov for utvidelse som er lagt fram har en slik tyngde at det bør gis dispensasjon fra LNF1-kategorien.

### **Vedlegg:**

- Melding om vedtak datert 05.02.10
- Klage datert 21.02.10 med kartskisse

**FRADELING AV TOMT TIL FJØS  
GNR. 67 BNR. 4+5.**

---

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
Arkivsaksnr.: 10/117

---

Arkiv: G/BNR 067/004

**Saksnr.: Utvalg**  
19/10 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
23.03.2010

**Forslag til vedtak:**

I henhold til jordlovens § 9 og 12 gis det tillatelse til omdisponering og fradeling av tomt på ca. 7 da. fra gnr. 67 bnr. 4 + 5 i Steigen som omsøkt i søknad mottatt 20.01.10. Det settes følgende vilkår for tillatelsen:

1. Tomta må gis egen adkomst direkte fra fylkesveien, slik at adkomsten ikke går gjennom tunet på hovedbruket.
2. Tomta kan kun benyttes til landbruksformål, nærmere bestemt bygging av felles samdriftsfjøs til melkeproduksjon.
3. Dersom tomta ikke er bebygd i tråd med formålet innen 31.08.2015, skal den sammenføres med hovedbruket igjen. Dette vilkåret må tas inn i skjøtet ved overskjøting av tomta.

**Saksutredning:**

Vi gjør oppmerksom på følgende forhold:

- Det er her gitt tillatelse til deling etter jordloven. Før fradelinga kan gjennomføres må saken også behandles etter plan- og bygningsloven.
- Tillatelse til deling foreldes etter tre år, i henhold til jordlovens § 12. Dette innebærer at partene må ta initiativ til oppmåling og tinglysning av tomta/tomtene innen tre år.

**Klageadgang:**

Parter og eventuelt andre med rettslig klageinteresse har anledning til å klage på vedtaket innen tre uker. Det vises til vedlagt orientering om klageadgang.

**Parter**

Søker: Ole Jakob Aalstad, 8289 Våg

**Eiendommen**

Eiendommen Haug gnr. 67 bnr. 4 + 5 er en landbrukseiendom med ca. 150 da. dyrka jord og ca. 25 da. innmarksbeite (i følge foreløpig gårdskart). Den drives med kombinert svineproduksjon og melkeproduksjon. Det er bygd ny driftsbygning for gris for et par år siden. Eiendommen ligger på Haug på Engeløya, i et aktivt jordbruksområde. I kommuneplanens arealdel har området der omsøkt tomt ligger status som LNF2- område, det vil si Landbruks-, natur- og friluftsområde der bolig- og ervervsbebyggelse kan tillates.

Det søkes om fradeling av ei tomt på ca. 7 da. beliggende mellom ny driftsbygning og nabogrense mot gnr. 68 bnr. 7. Tomta består i all hovedsak av jordbruksareal, ca. 3,4 da. overflatedyrka jord og 1,6 da. fulldyrka jord (i følge foreløpig gårdskart). Formålet med fradelinga er bygging av en større samdriftsfjøs for melkeproduksjon. Bakgrunnen for ønsket plassering av det nye fjøset, er planer om å bruke gjødsellageret i eksisterende grisfjøs, som da tas ut av produksjon. Adkomst vil bli gjennom egen avkjørsel direkte til fylkesveien.

Eier av nabobruk er varslet om søknaden og gitt frist til 19. mars d.å. for å avgi uttalelse. Søknaden er oversent kulturminnemyndighetene for uttalelse, ettersom det er et registrert kulturminne i umiddelbar nærhet av tomta. Uttalelsen fra Kulturminner i Nordland sier at tiltaket ikke kommer i konflikt med kjente verneverdige kulturminner, men viser til tiltakshavers generelle aktsomhetsplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner.

## Lovgrunnlaget

Jordloven

### §1 Føremål

*Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.*

*Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.*

*Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.*

### § 9 Bruk av dyrka og dyrkbar jord

*Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.*

*Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.*

*Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremål lova skal fremja.*

*Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.*

*Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.*

### §12 Deling

*Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld òg forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).*

*Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planar som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.*

*Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.*

*Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.*

*Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedomen.*

*Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.*

## **Vurdering**

### **A Omdisponering**

Bygging av driftsbygning på jordbruksareal krever vanligvis ikke tillatelse til omdisponering, etter som husdyrproduksjonen i fjøset også regnes som ”formål som tar sikte på jordbruksproduksjon”. I dette tilfellet skal tomta fradeles fra landbrukseiendommen, og produksjonen i fjøset vil bare delvis være basert på landbrukseiendommens ressurser. I følge rundskriv M 4/2003 blir det da nødvendig å ta stilling til omdisponering av jordbruksareal. I vurderinga er det sentralt at formålet med omdisponeringa er bygging av felles fjøs for en større produksjon. At nytt fjøs plasseres nettopp her, skyldes mulighet for å utnytte gjødsellager i eksisterende grisfjøs. Dersom det gis tillatelse til omdisponering og deling, er det sentralt å sikre gjennom vilkår at tomta kun kan brukes til dette formålet.

### **B Deling**

Fradeling av 7 da. tomt like inntil tunet på eiendommen, hovedsaklig produktivt areal, kan ikke sies å være forsvarlig av hensyn til brukets avkastningsevne. Å tilrettelegge for at flere bruk i området kan realisere planer om felles fjøsbygging, og dermed sikre framtidig produksjon og sysselsetting, må imidlertid vurderes som en viktig samfunnsinteresse. Grunnlaget for deling er derfor tilstede. Den samme argumentasjonen vil ikke gjøre seg gjeldende ved ei annen utnytting av tomta. Det må derfor sikres gjennom vilkår i delingsvedtaket at tomta kun kan brukes til det omsøkte formålet.

## **Vedlegg:**

Ortofoto M 1:1000 med omsøkt tomt