MØTEINNKALLING

Utvalg: Plan- og ressursutvalget i Steigen
Møtested: Rådhuset, Leinesfjord
Møtedato: 12.09.2012 Tid: Kl.- 09:00

Eventuelle forfall, samt forfallsgrunn bes meldt **snarest** til sentralbordet, tlf 757 78 800 eller melding som e-post til: postmottak@steigen.kommune.no

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

Representantene ordner med skyss på billigste måte.

Informasjon: Planprosess – kommuneplanens arealdel v/Gunnar Svalbjørg

SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr.		Arkivsaksnr. Tittel
PS	89/12	12/871 **MELDINGER/DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 12.06.12 - 04.09.12**
PS KST	90/12	12/470 **VEDTAK AV PLANPROGRAM - REVIDERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL STEIGEN**
PS	91/12	12/868 **REGULERINGSPLAN BRENNVIKBOGEN**
PS	92/12	12/482 **NY MATFISKLOKALITET ÅNDERBAKK MØRSVIKFJORDEN MAINSTREAM NORWAY AS**
PS KLA	93/12	12/551 **KLAGEBEHANDLING OMDISPONERING AV FRITIDBOLIG TIL BOLIG - BRATTFJORD GNR 122 BNR 22 OG 35 ODD SVEIN HJERTØ**
PS BYG	94/12	11/1145 **INNBYGGING AV UTVENDIG LAGRINGSPLASS ANKER OG SVEIN ROBERT WILLUMSEN - GNR 5 BNR 112**
PS KLA	95/12	12/473

		KLAGE PÅ AVSLAG UTSLIPPSTILLATELSE KJETIL NÆSS - GNR 96 BNR 24, 4 OG 6
PS DIS	96/12	12/473 **DISPENSASJON OG TILLATELSE TIL TILTAK - GANGBRU KJETIL NÆSS - GNR 96 BNR 24, 4 OG 6**
PS DIS	97/12	12/515 **DISPENSASJON FRA BYGGEFORBUD I STRANDSONEN GNR 81 BNR 6 PÅ BURØY - OLAUG RINDAHL**
PS DIS	98/12	12/663 **DISPENSASJON ANNEKS - GNR 28 BNR 56 - ÅSHILD MOVIK**
PS DIS	99/12	12/744 **DISPENSASJON OG BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV NAUST 48 M2 - GNR 26 BNR 19/26 - BJØRN BJERK**
PS DIS	100/12	12/846 **VEDR. DISPENSASJON FOR Å BYGGE HYTTE GNR 87 BNR 12 OG 13**
PS PLA	101/12	12/409 **DISPENSASJON FOR BYGGETILLATELSE -BOLIGHUS MONA FAGERHEIM - GNR 6 BNR 124**
PS DIS	102/12	12/459 **DISPENSASON OG FRADELING GNR 122 BNR 30, ASLE JENSEN M.FL. KAI I BRATTFJORD**
PS DIS	103/12	12/867 **DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS BESTEMMELSER FOR OPPFØRING AV TOALETTANLEGG I HELLVIKOMRÅDET**
PS	104/12	12/688 **SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 62 BNR 8 DISPENSASJON FRA BYGGE- OG DELINGSFORBUD I STRANDSONEN**
PS	105/12	12/693 **SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 35 BNR 2 TILLEGGSAREAL TIL 35/7**
PS	106/12	12/827 **DELING AV GRUNNEIENDOM, GNR. 19 BNR. 1**
PS	107/12	12/625

Sak 89/12

OMDISPONERING AV DYRKA JORD FOR VEGTRA- GNR 74/9

Eventuelt.

MELDINGER/DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 12.06.12 - 04.09.12

Saksbehandler:	Trine Adolfsen	Arkiv: 033
Arkivsaksnr.:	12/871	

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
89/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.09.2012

Forslag til vedtak:
Meldingene tas til etterretning.

Saksutredning:
Se vedlagte delegasjonsliste.

VEDTAK AV PLANPROGRAM - REVIDERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL STEIGEN

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg Arkiv: NAVN
PLANPROGRAM -
Arkivsaksnr.: 12/470

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
49/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	08.05.2012
90/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.09.2012

Forslag til vedtak:
Planprogrammet for revidering av kommuneplanens arealdel vedtas i tråd med de endringer som framkommer i saksutredningen og som er innarbeidet i vedlagte forslag til planprogram.

Saksutredning:
Plan- og ressursutvalget vedtok den 8.5.12 oppstart av revidering av kommuneplanens arealdel. Som en del av det ble samtidig forslag til planprogram for revideringen sendt på høring og lagt ut på offentlig ettersyn fram til 29.6.12. Planprogrammet er en arbeidsplan for gjennomføringen av planarbeidet. Formålet med planprogrammet er å informere om planarbeidet og få inn synspunkter i en tidlig fase av planarbeidet. I tillegg skal planprogrammet sikre medvirkning, avdekke eventuelle behov for utredninger, og ikke minst bidra til at planleggingen blir målrettet og forutsigbar.

Det kom inn 11 uttalelser til planprogrammet:

Direktoratet for mineralforvaltning
Viser til at regjeringen forventer at planleggingen synliggjør mineralressurser av nasjonal og regional betydning slik at disse kan ivaretas på en måte som ikke er til hinder for framtidig verdiskaping og næringsutvikling.
Det er viktig at kommunen også i forbindelse med arealplanarbeidet sørger for å sette av nødvendige arealer til uttak av byggeråstoff som kan dekke den lokale etterspørselen framover.

Merknad
Mineralressurser som er registrert vil bli synliggjort på temakart og lagt til grunn i arbeidet med KU (konsekvensutredning). Innspillet om areal til byggeråstoff tas med i den videre planprosessen.

Sametinget
Har forvaltningsansvaret for samiske kulturminner. Anbefaler kommunen å sende et forslag med arealdisponeringer på forhåndshøring før planforslaget går ut på offentlig ettersyn.

Eventuelt at kommunen legger opp til et løp med to offentlige ettersyn. Erfaring fra kommuneplanprosesser de senere årene hvor planforslaget går direkte på offentlig ettersyn uten at det har vært noen utførlig prosess med sektormyndighetene om arealdisponeringene i forkant, tilsier at det kan komme en god del innsigelser, og at kommunen vil måtte foreta ytterligere høringsrunder av planforslaget før planen kan vedtas.

Merknad
En har i framdriftsplanen lagt opp til to høringer ut fra de erfaringer som Sametinget også har. Det kan også bli aktuelt å kontakte Sametinget for utredning av samiske kulturminner i noen områder før planen sendes på høring.

Innspill i forhold til samiske kulturminner
Sametinget anser at det kan finnes en rekke samiske kulturminner i kommunen som hittil ikke er påvist fordi Steigen ikke har vært systematisk undersøkt for dette. Dersom det i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel blir foreslått nye utbyggingsområder skal disse utredes i henhold til forskrift om konsekvensutredninger av 1. juli 2009, jf. forskriften§ 2 bokstav b samt§ 9 tredje ledd. Vi ber i den forbindelse om at følgende tas inn i konsekvensutredningsprogrammet for kulturminner:

- Det foretas en sammenstilling av kjente kulturminner i områdene.
- Det foretas en vurdering av kulturminnenes verdi.
- Konsekvensene for kulturminnene beskrives.
- Potensialet for ukjente kulturminner angis.

Hvis ikke utredningsplikten blir gjennomført på kommuneplannivå, skal forholdet til kulturminner avklares på reguleringsplannivå ved at undersøkelsesplikten i henhold til kulturminneloven § 9 da oppfylles. Forslagsstiller er pliktig til å dekke kulturminneforvaltningens utgifter ved de undersøkelser kulturminneforvaltningen foretar.

I områder hvor forholdet til kulturminnene ikke blir endelig avklart på kommuneplannivå eller hvor det ikke stilles krav om reguleringsplan må det utarbeides tydelige retningslinjer i kommuneplanen som sørger for at det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene for tiltak i områdene, jf. kulturminneloven § 8 første ledd. Dette gjelder så vel bygge- som LNFR-områder.

Merknad samiske kulturminner
På hvilket beslutningsnivå forholdet til kulturminner skal avklares vil det bli tatt stilling til i plandokumentene for det enkelte utbyggingsområde. Planprogrammet endres slik at dette gjøres klart. Det legges opp til eget møte med kulturvernmyndighetene om behovet for utredninger av kulturminner.

Innspill i forhold til samiske interesser:
Vi ber om at man identifiserer samiske interesser i kommunen, og utreder hvilke konsekvenser arealdisponeringene i planen vil ha på disse interessene. Vi ber også om at det vurderes i hvilken grad planen sikrer samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv, jf. plan- og bygningsloven§ 3-1 bokstav c.

Merknad samiske interesser

Samiske interesser vil på samme måte som andre interesser bli registrert og vurdert i den grad de blir meldt inn til kommunen gjennom planprosessen.

Fiskeridirektoratet region Nordland
Uttaler seg i forhold til fiskeri- og akvakultur næringens interesser. Har registrert kystnære fiskeridata som forutsettes brukt i planprosessen. Har flere innspill til arealbruk i sjø som vil bli vurdert senere i planprosessen

Merknad Fiskeridirektoratet
Innspillet går på arealbruk og ikke planprogram og vil bli vurdert senere i planprosessen. Registreringer av fiskeridata vil bli benyttet.

Tromsø – museum
Er myndighet for kulturminner under vann som er omfattet av kulturminneloven.
Vern av kulturminner under vann er en viktig del av kulturminnevern. Vi har ingen andre konkrete innspill til kommuneplanen på dette tidspunkt, men vil påpeke at registrering av kulturminner under vann i Steigen kommune fortsatt er meget begrenset og vi mangler oversikt på de fleste områdene. Kjente kulturminner er innlagt i kulturminnebasen Askeladden.

Merknad kulturminner under vann
En vil innehente kjente opplysninger om kulturminner under vann i forbindelse med KU-arbeidet.

Forsvarsbygg
Ivaretar forsvarets arealbruksinteresser. Kan ikke se at Forsvaret har store arealutfordringer i Steigen kommune, og har ingen kommentar til planprogrammet.

Merknad
Tas til etterretning

Reindriftsforvaltningen
Informerer om hvilke rammer for planleggingen som er lagt for å ivareta reindriftsinteressene. Går i innspillet gjennom de mest påliggende arealkonflikter og utfordringer som reindriften har i Nordland i dag, og forklarer kort hvordan disse faktorene påvirker næringen. Dette omfatter fritidsbebyggelse m/div tilrettelegging, kraftproduksjon, landbruk og skogbruk, mineralutvinning, motorferdsel i utmark, påkjørsler på vei og jernbane, tap av rein til fredet rovvilt og sumvirkning og samlet belastning.

Konkrete innspill til planprogrammets rammer og målsetninger:
Planleggingen i Steigen kommune skal gjøre hensynet til samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv til gjenstand for særskilt behandling og vurdering i samfunnsplanleggingen generelt og i arealplanleggingen spesielt. - Jf. Grunnlovens § 110a og Plan- og bygningslovens § 3-1.
Planleggingen i Steigen kommune skal legge til rette for utvikling av og rekruttering i reindriftsnæringen, samt en økologisk, økonomisk og kulturelt bærekraftig reindrift nå og i framtiden.

Merknad
Ivaretas ved at samla konsekvenser for reindrifta av ny arealbruk vil bli vurdert i kommuneplanen.

Konkrete innspill til planprogrammets tiltaksdel:
Kommunens arealplanlegging må synliggjøre og sikre reindriftas særverdiområder. Særverdiområder er arealer som har en særlig viktig funksjon, har høy beiteverdi eller er områder som reinen bruker i tidsrom hvor den er særlig sårbar for forstyrrelser. Trekk - og flyttleier, kalvingsområder, oppsamlingsområder, minimumsbeiter, luftingsområder, parringsområder og viktige vinterbeiteområder.
Som et minimum må flyttleier i reindrifta avsettes som hensynssoner i planer etter Plan- og bygningsloven.
Kommunen må legge reinbeitedistriktets distriktsplaner og arealbrukskart til grunn i arealplanleggingen. I Nordland er både distriktsplaner og reindriftas arealbrukskart under revisjon, og nye oppdaterte utgaver vil utgjøre en viktig del av kunnskapsgrunnlaget for kommunene når disse foreligger. Se https://kart.reindrift.no

Merknad reindrift
Viktige elementer fra reindriftas arealbrukskart vil medfølge arealplanen som temakart og vil utgjøre et viktig grunnlag for avklaring av arealbruk. Bruk av hensynssoner vil bli tatt stilling til senere i planprosessen. Utover det må det bemerkes at reindrifta selv i år etter år ikke overholder de beitetidsbestemmelsene som er fastsatt ved at dyr ikke flyttes vekk fra vinterbeitene i ytre del av Steigen om våren. Dette gir grobunn for en konflikt mellom reindrift og andre næringer.

Kommunen bør lage temaplan for nydyrking og bygging av driftsveier for skogbruk og landbruk. Planene bør minst ha et 5-års perspektiv og være gjenstand for konsekvensutredning slik at konsekvenser for andre interesser, herunder reindrift, avklares.

Merknad
Steigen kommune har ingen planer om å lage temaplan for landbruksveier som er konsekvensutredet, men har utarbeidet en forenklet utgave av en slik plan som en oversikt over skognæringens behov. Tillatelse til, og konsekvensene av, nye veier vil fortsatt bli vurdert i den enkelte sak. En ser det heller ikke hensiktsmessig å ta inn nydyrking som et planleggingstema i kommuneplanen. Dette vil fortsatt behandles som enkeltsaker i hht. egen forskrift.

Nybygging av boliger og fritidsbebyggelse bør skje i form av fortetting av eksisterende områder framfor å ta i bruk nye områder innenfor LNFR. Dispensasjonssaker bør i størst mulig grad unngås da disse skaper uforutsigbarhet for beiterettshaverne.

Merknad
En vil ta stilling til ny arealbruk gjennom arealplanen ut fra de innspill som kommer i prosessen. Det er et mål for kommunen å lage en plan som gir få dispensasjonssaker.

Under planlegging av nybygging eller endringer/utbedringer når det gjelder veier bør det legges stor vekt på unngå ytterligere påkjørsler av rein, samt gjøre vurderinger av hvordan prosjektene kan bidra til å redusere eksisterende problematikk med påkjørsler.
Det skal ikke åpnes for å legge traseer for rekreasjonskjøring på skuter/ATV inn i arealplanen.
Kommunen og regional planmyndighet har gjennom arealplanleggingen et ansvar for å vurdere reindriftens samlede arealmessige belastning -summen av alle inngrep og beslag av beiteareal over tid. Disse kunnskapsbaserte vurderingene må videre legges til grunn i arealforvaltningens videre saksbehandling.

Merknad
Steigen har ikke hatt problemer med påkjørsel av rein. For øvrig vil en ta stilling til innspill som kommer i arealplanen senere og vi vil også vurdere argumenter om samlet arealmessig belastning for reindrifta.

Fylkesmannen i Nordland
Mener det foreliggende forslaget til planprogram gir et tilfredsstillende grunnlag for planarbeidet. Sier det er vesentlig at det i planprogrammet legges opp til å kartlegge funksjonell strandsone. Dette vil kunne gi et godt grunnlag for å fastsette ei byggegrense mot sjøen, og sikre en tilfredsstillende oppfølging av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.
Slik vi ser det er det videre viktig at kommunen, i forbindelse med lokalisering av bebyggelse med tilknytning til sjø, også vurderer lokaliteter for felles småbåtanlegg. Slike anlegg bør, så langt som mulig, lokaliseres til eksisterende havner. Dette vil både kunne bidra til vesentlig å redusere omfanget av flytebrygger langs strandlinja, og også medvirke til utvikling av lokal servicenæring.

Merknad felles småbåtanlegg
En ser behovet for i arealplanen å tilrettlegge for felles småbåtanlegg flere steder. Det vil bli oppfordret til å komme med innspill på dette i planprosessen.

Som det går fram av forskrift om konsekvensutredninger skal utredningen skille mellom utredninger av enkeltområder og utredninger av planen som helhet. Det bør helst også gå fram av planprogrammet at utredningene skal omtale de samla konsekvensene av foreslåtte tiltak, f.eks. av eventuelle endringer m.h.t. lokalisering av fritidsbebyggelse, prioritering av enkelte områder i kommunen for ulike utbyggingstiltak, m.v. Både i denne sammenhengen, og som grunnlag for utredning av de enkelte områdene, er det viktig at kommunen angir hva som fins av tilgjengelige tomter i eksisterende planer, slik det går fram av kap. 5.3.1. Det vil være vesentlig at nye områder for ny utbygging begrunnes i forhold til dette. Det bør i denne sammenheng vurderes om eksisterende områder bør tas ut av planen.

Merknad konsekvensutredninger
Samla konsekvenser vil bli vurdert i forhold til kjent kunnskap. Tas inn i planprogrammet.

Landbruksfaglige innspill
Det påligger kommunen et ansvar for å begrense nedbygging av matjorda og landbruksarealene i kommunen. Det er for landbruksnæringen viktig at jordarealene forvaltes med et langsiktig perspektiv. Det kan derfor være hensiktsmessig å synliggjøre viktige landbruksarealer innenfor planområdet. En bør også, i forbindelse med konsekvensutredning

av landbruk, i tillegg til en ren vurdering av arealkonflikten, synliggjøre behov for arealer for landbruksnæringen, og hvilke arealer som oppfattes som viktige og mindre viktige. Det anbefales egne hensynssoner for landbruk.

Det vil være nødvendig med en planmessig avklaring av landbrukets tilgang til disponeringer i l00-metersbeltet langs sjøen (fra l. juli 2013 vil byggeforbudet i strandsonen langs sjøen også omfatte bygge- og anleggstiltak tilknyttet landbruket).

Merknad landbruk
Steigen har allerede beskrevet hvilke landbruksarealer som oppfattes som viktige. Denne vil bli oppdatert og brukt som grunnlag for planleggingen. Bruk av hensynssoner avklares i planprosessen. Det vil bli foretatt en planmessig avklaring av hvilke områder i 100 meters beltet som kan disponeres til landbruk (og andre primærnæringer). Tas inn i planprogrammet.

Fylkesmannens behandling av et forslag til arealplan for Steigen kommune vil avhenge av

- kvaliteten på utredningene, d.v.s. at ulike tiltak er tilfredsstillende utredet i forhold til omfang av tiltaket, og om tiltaket skal kunne iverksettes på grunnlag av kommuneplanens arealdel.
- om det er konflikter i forhold til nasjonale og regionale hensyn som Fylkesmannen skal ivareta.

De viser ellers til et generelt innspill til arealbruk som kan lastes ned fra hjemmesiden og omfatter alle Fylkesmannens relevante temaer ang planlegging, som miljø, beredskap, landbruk osv.

Merknad
Relevante grunnlagsdata fra Fylkesmannen sine kartbaser vil bli benyttet som temakart i planleggingen. For øvrig vil Fylkesmannens innspill om hva som må vektlegges i planleggingen, inkludert planjuridiske forhold, tas til følge.

Norges vassdrags og energidirektorat (NVE)
NVE skal som høringspart bidra til at hensynet til vassdrag, flom-, erosjon- og skredfare og energianlegg blir innarbeidet i kommunale arealplaner. NVE legger vekt på at planen på en tydelig måte skal vise hvordan disse hensynene er vurdert og tatt hensyn til.

Oppsummering av NVEs innspill

- Arealer som kan være utsatt for flom, erosjon eller skred bør, uavhengig av arealbruk, avmerkes på kartet som hensynssone jfr. § 11-8 og tilknyttes bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for bygging og tiltak.

Merknad skred og ras
Steigen har store områder som i følge Skrednett.no potensielt kan være utsatt for leierskred og stein/snøras. En båndlegging slik NVE ber om vil få store konsekvenser og gi store utgifter til utredninger av fare før utbygging kan finne sted. Gjeldene veiledere for hvordan slik naturbetinget fare kan avklares må uansett følges og en båndlegging av areal gjennomføres der det er nødvendig. Dette i en dialog med NVE. Det bør også vurderes å sette av penger til å utrede viktige områder i kommunal regi ut fra en prioritering av samfunnsnytte.

- Områder i og langs vassdrag er verdifulle for miljø og friluftsliv. Elveos og randsoner langs vassdrag er blant de mest artsrike og bevaringsverdige med hensyn til landskapsøkologi og biologisk mangfold. Generelt gjelder at utbygging tett inntil vassdrag bør unngås og at kommunen bør innføre et generelt byggeforbud i et bestemt meterbelte langs vassdrag.
- Steigen kommune har tre varig verna vassdrag; Hasselbakkelva, Lommerelva og Lappvasselva. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vema vassdrag må legges til grunn i planarbeidet.

Merknad
Tas til etterretning. Byggeforbud langs vassdrag vil vurderes i planprosessen som et ledd i arbeidet med funksjonell strandsone.

Statens vegvesen
Ved lokalisering av **ny fritidsbebyggelse i sjønære områder** er vi spesielt opptatt av at denne type bebyggelse lokaliseres slik at en unngår fotgjengerkryssing av fv. 835 for å nå til sjøen. Av trafikksikkerhetsmessige grunner ser vi det som spesielt viktig at hytter lokaliseres på sjøsiden av fv. 835 der målområdet for friluftsaktiviteter for hyttebrukerne er sjøen eller strandsonen. Dette gjelder både ved lokalisering av nye byggeområder for hytter og nye LNFR-områder der det kan tillates hyttebygging.

Merknad
Det bemerkes at en slik politikk for fritidsbebyggelse i mange områder vil komme i konflikt med byggeforbudet i strandsonen, men innspillet tas til orientering og vil bli vurdert i forhold til andre innspill i planprosessen.

I gjeldende arealplan er det åpnet for et meget stort antall hytter, boliger og næringsbygg som kan bygges med hjemmel direkte i arealplanen og i de avsatte byggeområdene. Det bør derfor vurderes om noen av disse områdene i arealplanen kan tas ut før en tar inn nye byggeområder eller LNFR-områder som tillater ny bebyggelse.

Merknad
Det er nok rett at det i arealplanen er åpnet for bebyggelse som ikke er særlig aktuelle. Hvis dette medfører små konsekvenser kan en ikke se problemer med at de fortsatt er med i planen da den da blir mer fleksibel. Hvis det er områder for utbygging i planen som er klart uheldige i forhold til andre interesser, for eksempel trafikksikkerhet, kan de gjennom planprosessen vurderes tatt ut av planen. Dette er også tatt høyde for i planprogrammet.

Kystverket
Det bør i planens tekstdel gjøres oppmerksom på at i den utstrekning det ligger kabler i sjøen i et område avsatt til akvakultur, kan det ikke påregnes at det gis tillatelse til etablering av akvakulturanlegg i umiddelbar nærhet til disse. Det samme gjelder der det er inntegnet ankringsplasser.
For øvrig kan det nevnes at Kystverket har fire statlige fiskerihavner i Steigen kommune. Disse er Røssøy, Helnessund, Langnesvika og Nordfold. Arealbruken i disse havnene vil Kystverket ha synspunkter på jamfør bestemmelsene havne- og farvannsloven § 28, og den myndighetsutøvelsen Kystverket utøver i disse havnene.

Merknad
Innspillet tas med i den videre planprosessen.

Nordland Fylkeskommune

Merknad
Fylkeskommunen har gitt innspill til både arealbruk og til planprogrammet. I den omgang gjengis og kommenteres kun innspillet til planprogrammet. Innspill til arealbruk vil bli behandlet senere i planprosessen.

Fylkeskommunen vil berømme kommunens arbeid med utformingen av forslag til planprogram. Det er lett for alle å sette seg inn i bakgrunnen for revidering av arealdelen og beskrivelse av kommunens utfordringer sett i forhold til nasjonale forventninger til planleggingen.

Infrastruktur/transport
For å få vekst og en god næringsutvikling bør kommunen ha en arealplan som avspeiler forholdet mellom bosetting/næringsaktivitet og framtidige transportbehov.

I følge planen vil det for utredningstemaer listet opp under punkt 6, herunder infrastruktur og transportbehov, gjennomføres en verdi- og eventuell konsekvensvurdering. Det betyr blant annet at trafikkforhold og trafikksikkerhet på hovedveger skal vurderes. Videre vil en verdivurdering gjennomføres for gang- og sykkelveg. Vi anbefaler at kommunen i denne vurderingen legger vekt på både trafikksikkerhet og virkninger ved aktiv transport (syklende/gående). Det betyr at bygging av gang- og sykkelveg mellom bebyggelse og skoler, utfartsområder m.m. må framgå av arealdelen.

Merknad
Det understrekes at en verdi og konsekvensutredning av trafikkforhold kun vil være aktuelt der ny utbygging forventes å medføre vesentlige endringer av dagens trafikkbilde. Behovet for gang og sykkelvei vil også vurderes i tettestedene og planlegges der trase er opplagt. Der det er behov for detaljavklaring må det skje i reguleringsplan, eventuelt at en sikrer areal til gangvei på begge sider av veien langs aktuelle strekninger.

Medvirkning
Det er positivt at kommunen har som ambisjon å legge opp til en god medvirkningsprosess gjennom planprosessen. Samtidig ser Nordland fylkeskommune at opplegget for medvirkning og informasjon i planprogrammet kan bli mer konkretisert. Det savnes en klar strategi for hvordan dialogen mellom ulike aktører og interessegrupper skal tilrettelegges gjennom de ulike fasene av planarbeidet. Videre etterlyses det tiltak for de som trenger spesiell tilrettelegging for å muliggjøre medvirkningen. Hvilke stemmer/grupper høres ikke gjennom tradisjonelle medvirkningsprosesser og hvordan kan man tilrettelegge for at også disse kommer til orde? Kan man visualisere ulike alternativer for den fremtidige utviklingen av Steigen samfunnet? På hvilke arena kan man komme i dialog med befolkningen? Selv om det er tidkrevende å tilrettelegge for omfattende medvirkningsprosesser, er de positive effektene overveiende. Det er derfor nødvendig å ta innspillene og kommentarene som kommer frem i løpet av prosessen på alvor, slik at reell medvirkning oppnås Medvirkningsprosesser kan ta mange former, eksempelvis gjennom digital informasjon, folkemøter, kafedialoger, seminarer, arbeidsmøter, debatter samt prosjektsamarbeid med skoler og barnehager.

Merknad
Innspillet tas til etterretning og Steigen kommune vil gjennomføre en medvirkningsprosess i tråd med lovens krav og vil søke samarbeid for å lage et opplegg der en når grupper som ikke vanligvis deltar i folkemøter, høringer etc. Planprogrammet anses allikevel tilstrekkelig på dette punkt.

Konsekvensutredningen -fra foreløpig veileder KU av oversiktsplaner etter plan- og bygningsloven)
«Konsekvensutredningen på overordnet plan bør ha fokus på strategiske problemstillinger og tema. På dette plannivået vil en KU dreie seg om å finne ut hvilken kunnskap man må ha for å fatte en beslutning om det skal legges til rette for utbygging eller ikke i et bestemt område, det vil si lokalisering og arealformål. Virkningene for miljø og samfunn av utbyggingsforslag som inngår i planforslaget som sendes på høring skal være belyst både enkeltvis og samlet. For oversiktsplaner spesielt vil utredning av alternativer stå sentralt. Med alternativer menes her både alternative løsninger for utbyggingsmønster og alternativer til utbyggingsforslag. Konkret bør vurdering og valg av alternative utviklingsstrategier og utbyggingsmønstre og prioriteringer av utbyggingsområder være en sentral del av planarbeidet for overordnete planer som kommuneplanens arealdel. I tråd med dette bør konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel fokusere på hvordan viktige miljø og samfunnshensyn påvirkes av slike alternative strategiske valg som er oppe i planarbeidet. Sagt med andre ord bør konsekvensutredningen på overordnet nivå avgrenses til forhold og problemstillinger som er relevante for å fatte gode beslutninger om lokalisering og langsiktig arealbruksavklaring»

Kravet om en vurdering av virkningene av de samlete arealbruksendringene i planforslaget innebærer vurderinger på overordnet nivå der langsiktighet og helhet i arealbruken bør stå sentralt.

Merknad
Tas til etterretning og vil følges opp gjennom arbeidet med KU

Landskap
I forhold til landskapstemaet vil Nordland fylkeskommune sterkt anbefale at landskapet skal beskrives i henhold til "Nasjonalt referansesystem for landskap".

Merknad landskap
Dette står omtalt i planprogrammet.

Kulturminner
En prioritering av kartlegging og registrering av kulturminner og kulturmiljøer ville i vesentlig grad kunne bidratt til et mer kunnskapsbasert og forutsigbart vern av nyere tids kulturminner i kommunen.

Når det gjelder nyere tids kulturminner er den generelle situasjonen at de færreste av disse er registrert, kjent og anerkjent som kulturminner. I kulturminnebasen «Askeladden» er det i hovedsak fredete kulturminner som er registrert, samt kirker, og basen omfatter dermed kun et lite fåtall av viktige og verneverdige nyere tids kulturminner.

Med bakgrunn i den mangelfulle registreringen av verneverdige nyere tids kulturminner, vil fylkeskommunen påpeke at når det under temaet «kulturminner» i beskrivelsen av verdi- og konsekvensutredningen i planprogrammet kun inngår at man skal «få tilgang til oppdaterte registreringer på automatisk fredete kulturminner/kulturmiljø», kan dette bety at konsekvens-utredningen blir svært mangelfull i forhold til nyere tids kulturminner. I dette arbeidet bør kjent lokal kunnskap om kulturminner innhentes, og SEFRAK-registeret bør tas i bruk som et verktøy for å identifisere verneverdige bygninger og bygningsmiljøer.

Merknad kulturminner
En er enig i at også konsekvensene for verdifulle kulturminner som ikke er fredet vurderes der disse blir berørt. Planprogrammet endres slik at det framgår at SEFRAK-registeret også benyttes. Utover det kan lokal kunnskap om nyere kulturminner være en del av kartleggingstema på folkemøter.

Bakgrunn:

Første ledd i planprosessen er utarbeidelse av et planprogram, jfr plan- og bygningsloven § 4-1 og 11-13.

§ 4-1. *Planprogram*

For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.

Dersom berørte regionale og statlige myndigheter på grunnlag av forslag til planprogram vurderer at planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale hensyn, skal dette framgå av uttalelsen til forslaget til planprogram.

--

§ 11-13. *Utarbeiding av planprogram*

For kommuneplan skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1. Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om oppstart og kunngjøring av planarbeidet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Fristen for å gi uttalelse skal være minst seks uker.

Planprogrammet fastsettes av kommunestyret. Kommunestyret kan delegere myndigheten i samsvar med kommunelovens regler. Kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging skal inneholde en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn, jf. § 4-2 andre ledd.

Vurdering:

Uttalelsene til planprogrammet kommer fra regionale statlige og fylkeskommunale etater. Når det gjelder konkrete innspill på ny og endret arealbruk i ny kommuneplan legges det opp til at dette skal gjøres gjennom en bred og åpen prosess nå i høst. Dette vil bli kunngjort spesielt og orientert om i møtet.

Innspillene viser at forslaget til planprogram i hovedsak er et tilfredsstillende grunnlag for planleggingen, slik Fylkesmannen utrykker det. Det foreslås derfor at planprogrammet endres slik som foreslått under merknader.

Det som ser ut til å bli de største endringene fra dagens arealplan er kravet fra NVE om at naturbetinget fare som f.eks. ras og leirskred skal utredes, eller at det skal stilles krav om slik utredning, i alle nye utbyggingsområder eller LNFR-områder åpnet for spredt bygging. Det er store områder i Steigen som er klassifisert med en slik potensiell fare og der kravet om utredning vil gjelde. En tilfredsstillende avklaring av slike forhold vil kunne bli svært kostbart, enten for kommunen eller for den enkelte tiltakshaver. Et tilsvarende krav gjelder utredning i forhold til kulturminner, også samiske. Tiltakshaver må også påregne å koste dette hvis det ikke er avklart gjennom kommuneplanen.

Vedlegg:
-Forslag til planprogram for revidering av kommuneplanens arealdel Steigen kommune

Uttalelsene til planprogrammet kan fås i sin helhet ved henvendelse til gunnar.svalbjorg@steigen.kommune.no eller servicekontoret.

REGULERINGSPLAN BRENNVIKBOGEN

Saksbehandler:	Tordis Sofie Langseth	Arkiv: NAVN Reguleringsplan Brennvikbogen
Arkivsaksnr.:	12/868	

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
91/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.09.2012

Forslag til vedtak:
Plan og ressursutvalget vedtar at ny reguleringsplan for Brennvikbogen kan utarbeides som områderegulering. Utarbeidelse av forslag til områderegulering overlates til privat planfirma som gjør dette i henhold til avtale inngått mellom Salten Stamfisk AS og Steigen kommune, og etter rammer og betingelser gitt av kommunen, jfr Pbl § 12-2.

Saksutredning:
Steigen kommune har hatt oppstartsmøte med Nordnorsk Stamfisk AS om reguleringsplan for området rundt tidligere Leinessmolt i Brennvikbogen på Leines, der formålet er å tilrettelegge areal for nytt stamfiskanlegg. På oppstartsmøtet ble det tatt opp en diskusjon om at planen kan utarbeides som en områderegulering.

Nordnorsk Stamfisk AS er et selskap som skal etablere stamfisk- og rognproduksjon. Selskapet eies av 4 store aktører i akvakulturbransjen, tre oppdrettere og Norges ledende avlsselskap for laks:

- Mainstream Norway AS, Steigen
- Nordlaks AS, Stokmarknes
- Nova Sea AS, Lovund
- Aqua Gen AS, Trondheim

Selskapet har allerede fått 3 konsesjoner for stamfiskproduksjon og er registrert med base på Leines i Steigen. Her skal de etablere det første anlegget for kommersiell produksjon av lakserogn i Nord-Norge. Dette innebærer investeringer på rundt 100 mill. kroner i Steigen i første byggetrinn, med idriftsettelse sommeren 2014. Det eksisterende settefiskanlegget avvikles, og det nye anlegget gir ca 6 nye helårs arbeidsplasser i første omgang (sesongarbeidsplasser kommer i tillegg). Selskapet ser gode muligheter for videre utvikling av virksomheten, og de ønsker å få på plass en regulering som gir avklaring på fremtidig arealbruk i området. Dette gjelder bl.a. bygging av vei og kai og en mulig flytting av stamfiskproduksjonen på land. Vedlagt ligger utkast til avgrensing av planområde. En nærmere presentasjon av planene vil bli gjort i møtet.

Bakgrunn:
Reguleringsplan kan utarbeides både som områderegulering og detaljregulering, jfr pbl § 12-1. Private aktører har rett til å fremme forslag til detaljregulering. Slike planer har en gyldighet på 5 år av gangen, men kan utvides i inntil 2 år av gangen.

§ 12–2 Områderegulering
Områderegulering brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevise avklaringer av arealbruken.

Områderegulering utarbeides av kommunen. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering.

Det er i utgangspunktet en kommunal oppgave å utarbeide områderegulering. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering. I dette ligger at kommunen kan overlate til private å stå for hele eller deler av det planfaglige arbeidet innenfor de rammer kommunen bestemmer, og dekke kostnadene ved dette helt eller delvis. Det er kommunen som har ansvaret for rammer, innhold og framdrift i planprosessen. Bestemmelsen kommer til anvendelse der private aktører ser seg tjent med å gå inn i et samarbeid med kommunen for å få avklart plansituasjonen for et større område. Det kan også tenkes situasjoner der større utbyggere ønsker å utarbeide en områderegulering for å avklare hovedstrukturen i et område, før det utarbeides detaljregulering for delområder.

Der manglende kommunal plankapasitet eller prioritering fører til at gjennomføringen av viktige samfunns- eller utbyggingsoppgaver stopper opp, eller at utbyggingsinteresser ikke får avklart sine prosjekter fordi områderegulering mangler, kan det gjøres avtaler om at private utfører hele eller deler av planarbeidet.
Hvis kommunene vil overlate til private å utarbeide områderegulering bør dette bygge på en beslutning fra kommunen som kan dokumenteres i ettertid. Det er også naturlig om kommunen gir nærmere rammer og betingelser for arbeidet.
I kommunens overenskomst om å la private utarbeide utkast til områderegulering kan det avtales om at de private skal påta seg kostnaden med planutarbeidingen

Planstatus
Området er i dag i kommuneplanens arealdel lagt ut som LNF 3 område, dvs. der spredt bygging av bolig, fritid og næring kan gjøres. Planene er derfor delvis i tråd med formålet, men en utbygging som skissert vil være av en slik størrelse at det utløser krav om reguleringsplan, jfr Pbl § 12-1, tredje ledd.

Vurdering:
Plan- og ressursutvalget må ta stilling til om forslag til reguleringsplan for Brennvikbogen skal utarbeides som en områderegulering eller som privat detaljregulering. Fordelene med områderegulering vil for Nordnorsk Stamfisk AS være at de får en varig avklaring av arealbruken for deres eiendom. For Steigen kommune anses det som en fordel at en ny, viktig etablering som dette sikres forutsigbare rammevilkår, også for mulige fremtidige utvidelser. Begge parter vil også være spart for søknader om forlengelse av den 5-års frist som ellers vil gjelde hvis planen utarbeides som detaljregulering. Det må imidlertid være klart for alle parter at kommunen i en områderegulering i større grad også må vurdere eventuelle andre parter sine interesser som måtte framkomme i planprosessen og at det er kommunen som gir rammer og betingelser for planarbeidet.

Det forutsettes videre at Nord Norsk Stamfisk dekker kostnadene for utarbeidelsen av reguleringsplanen og at det inngås en avtale om dette. Vurdering av behovet for konsekvensutredning av tiltaket, varsel om oppstart etc vil gjøres på vanlig måte etter denne avklaringen. Det tas sikte på at planarbeidet utføres av Norconsult AS.

Vedlegg: Utkast til avgrensing av planområde

NY MATFISKLOKALITET ÅNDERBAKK MØRSVIKFJORDEN
MAINSTREAM NORWAY AS

Saksbehandler:	Gunnar Svalbjørg	Arkiv: U43
Arkivsaksnr.:	12/482	

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
92/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.09.2012

Forslag til vedtak:

1. I henhold til Plan og bygningslovens § 19.1 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fortøyninger og deler av anlegg som strekker seg utenfor området A 30 i sjøen mot sør i henhold til søknad fra Mainstream Norway AS om ny matfisklokalitet Ånderbakk. Det vises til saksutredning for begrunnelse.

2. Uttalelse til behandling etter Akvakulturloven: Steigen kommune anbefaler at Mainstream Norway AS får tillatelse til å etablere lokaliteten Ånderbakk på 3900 MTB i henhold til søknad. Det bør stilles som vilkår at det ikke kan være drift på både lokalitetene Martnesvik og Ånderbakk samtidig.

Saksutredning:
Steigen kommune har mottatt søknad om ny matfisklokalitet på 3900 MTB (laks/ørret) Ånderbakk i Mørsvikfjorden fra Mainstream Norway AS, til kommunal behandling og offentlig utlysning. Det innebærer også å behandle søknad om dispensasjon for deler av anlegget og noen fortøyningspunkter.

Søknaden har også vært vurdert i henhold til konsekvensutredning av berørte myndigheter. Ingen har fremmet krav om slik utredning.

Deler av anlegget og noen fortøyninger til akvakulturanlegget vil strekke seg utenfor område avsatt til akvakultur. I henhold til Plan- og bygningsloven kreves det derfor en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. På denne bakgrunn sendte Steigen kommune søknaden ut på en begrenset høringsrunde i perioden 10.7 – 17.8.2012. I omtrent samme tidsrom lå søknaden ute til offentlig ettersyn etter Akvakulturloven.

Det kom inn 2 uttalelser i saken:
Kystverket:

Det vises til deres brev datert 10.07.2012 angående søknad om dispensasjon for en del av den flytende delen, samt fortøyningspunkter for lokalitet Ånderbakk. Den planlagte lokaliteten ligger nært opp til hvit sektor og er ikke klarert i forhold til Havne- og farvannsloven. Etter vurdering av trafikken i området og forholdene for øvrig i Mørsvikfjorden har Kystverket ingen innvendinger mot at det blir innvilget dispensasjon som omsøkt.

Nordland fiskarlag:

Nordland Fylkes Fiskarlag viser til søknad fra Mainstream Norway AS om lokalitet Ånderbakk samt dispensasjon for del av fortøyningspunkter.

Nordland Fylkes Fiskarlag har vært i kontakt med lokalt fiskarlag, som har ingen merknader til saken.

Forhold til kommuneplanens arealdel

Aktuelle retningslinjer:

Områder åpnet for Akvakultur:

- *Søker på lokalitet for havbruk bør ha diskutert søknaden med fiskerinteressene før søknaden sendes. Plassering og utforming av anlegget m/fortøyning er av spesiell interesse for fiskeri.*
- *Fortøyninger som strekker seg utenfor områder avsatt til akvakulturanlegg bør kun tillates etter en konkret vurdering av ulemper for fiskeri.*

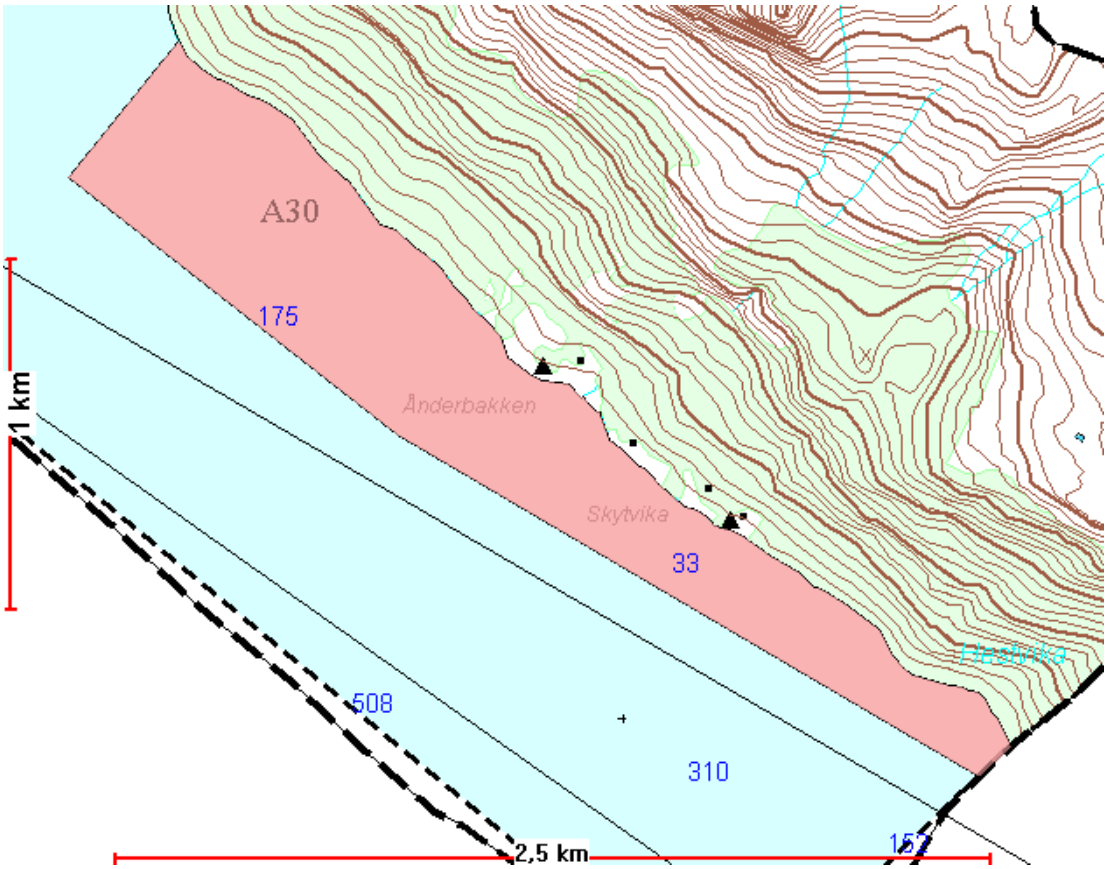
Om dispensasjon:

- *Dispensasjon fra arealplanen bør generelt ikke gis. Temakart vedlagt planen og eventuelt oppdatert og ajourført tematisk materiale, er retningsgivende for dispensasjonssaker.*
- *Alle dispensasjonssaker og planlagte inngrep i sjø som ikke er i tråd med planen skal sendes på høring til berørte statlige etater, herunder Tromsø museum.*

Lokalitet Ånderbakk

Ligger i kommuneplanens arealdel (kystsoneplanen) hovedsaklig i område *A 30 Ånderbakken* (Akvakulturområde). Det er ingen spesiell retningslinje knyttet til området.

Området A 30 ble i kommuneplanens arealdel i sin tid avsatt fra land og ut til det kommunen da fikk oppgitt som hvitsektor. I ettertid, og med bedre kartverktøy, ser vi at inntegningen av hvitsektor den gangen var feil (skyldes sannsynligvis ulike koordinatsystem) og at den ligger lenger ut fra land som vist på utsnittet under. Vår oppfatning er derfor at det flytende anlegget sin plassering i søknaden fra Mainstream AS er i tråd med intensjonen for område A 30, dvs ut til hvitsektor.



Utsnittet viser kommuneplanens arealdel over det aktuelle området, der temakart marin sektor med hvit sektor (hele linjer) er lagt inn. Det ble ikke registrert viktige fiskeområde eller gyteplasser i området når planen ble utarbeidet. For nøyaktig plassering av lokaliteten, se vedlagte søknad der anlegget er tegnet inn i forhold til Akvakulturområdet.

Vurdering:
Plan- og bygningsloven
Fortøyningene og deler av anlegget mot sør kommer utenfor området avsatt til akvakultur og inn i området NFFF (Natur, fiske, ferdsel, friluftsliv) slik at dispensasjon kreves.

I henhold til PBL § 19-2 andre ledd må det først vurderes om dispensasjon fører til vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta, eller av lovens formålsbestemmelse. Fordelene med en dispensasjon må også etter loven være klart større enn ulempene.

I dette tilfellet har søknaden blitt vurdert i forhold til mulige ulemper for fiskeri og ferdsel i fjorden. Nordland fiskarlag har uttalt seg, også på vegne av Steigen fiskarlag, og har ingen innvendinger mot plasseringen av anlegget eller fortøyningene. Det har heller ikke kystverket. Vi er ikke kjent med at andre høringsinstanser sine interessefelt blir berørt av fortøyningene.

Vi kan ikke se at en dispensasjon fører til ”vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta, eller av lovens formålsbestemmelse”. Det er derfor grunnlag for å gi dispensasjon for de fortøyningene og delene av anlegget som kommer utenfor akvakulturområdet. Ulempene for ferdsel blir små, og fortøyningene på bunnen ikke kan sies å

være en ulempe for andre enn fiskerinæringen, som er hørt og ikke har innvendinger, og fordelene med å gi dispensasjon må derfor sies å være klart større enn ulempene.

Vurdering akvakulturloven
Mainstream AS beskriver lokaliteten Ånderbakk som en ”tvilling” til lokaliteten Martnesvik på andre siden av fjorden, og skal være i drift når denne hviles/brakklegges. Mainstream oppfatter at en slik vekseldrift skal gi store fordeler med tanke på sykdomsforebygging og miljø.

Foldfjordsystemet er svært godt egnet til lakseoppdrett og Mainstream har slik vi forstår det lite problemer med lakselus i sine egne anlegg. Det har imidlertid i de siste årene vært en betydelig økning i produksjonsvolum på de lokalitetene som finnes, også i Sørfolda. Havforskningsinstituttet har gjennom sitt overvåkningsprogram funnet et forhøyet nivå av lus på villfisk i Foldfjorden sammenlignet med referansefjorder, og det er flere viktige vassdrag med anadrom laksefisk som munner ut i fjorden, for eksempel Lommervassdraget og Hopvassdraget.
I følge Havforskningsinstituttet sin rapport om lakselus fra 2011 økte infeksjonstrykket i Nordfoldfjorden betydelig. Sannsynligheten for bestandsregulerende effekter av lakselus i 2011 for laks og sjøørret vurderes i rapporten som moderat/usikker om våren og sannsynlig utover sommeren, selv om denne konklusjonen er usikker pga dårlige data. Tall for 2012 er ikke kommet ennå, men det ble observert mye lakselus på villfisken på forsommeren.

Konklusjon akvakulturloven
Rapporten fra Havforskningsinstituttet om lakselus i Nordfoldfjorden gir grunn til bekymring. En anser imidlertid argumentet om at en ny lokalitet Ånderbakk gir mulighet for lengre brakklegging av Martnesvik som troverdig og at dette også kan ha en forebyggende effekt på miljøproblemer, herunder lakselus. Vi forutsetter da at det ikke blir drift på disse lokalitetene samtidig, slik det også forutsettes i søknaden og regner med at det vil inngå i konsesjonsvilkårene. Ut fra dette støttes søknaden.

Vedlegg:
Søknad om dispensasjon (hele søknaden ligger på www.steigen.kommune.no.)

KLAGEBEHANDLING OMDISPONERING AV FRITIDBOLIG TIL BOLIG - BRATTFJORD GNR 122 BNR 22 OG 35 ODD SVEIN HJERTØ

Saksbehandler:	Helge Skram	Arkiv: G/BNR 122/22
Arkivsaksnr.:	12/551	

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
76/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	19.06.2012
93/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.09.2012

Forslag til vedtak:
Steigen kommune kan ikke se at det er framlagt nye argumenter som har innflytelse på beslutningsgrunnlaget i søknaden om å omdisponere skole/fritidsbolig på gnr 122 bnr 20 til helårsbolig i LNF 4.

Klagen fra Evy Åsen og Odd Svein Hjertø mottatt 03.07.2012 tas ikke til følge og tidligere vedtak i saken opprettholdes. Jfr. vedtak av plan- og ressursutvalget sak 76/12 den 19.06.2012.

Saksutredning:

Saken gjelder:	Klage på avslag om bruksendring
Formål:	Omgjøre eldre skolebygg i Brattfjord til boligformål.
Søker:	Evy Åsen og Odd Svein Hjertø, 8286 Nordfold
Eiendom:	Gnr 122 bnr 22
Planstatus:	LNF 4
Lovanvendelse:	Plan- og bygningsloven 2008 §§ 20-1d Kommuneplanens arealdel Gebyrregulativ for Steigen kommune
Andre forhold:	Søknaden omfatter dispensasjon fra bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Tidligere vedtak sak 76/12 av Plan- og ressursutvalget i Steigen den 19.06.2012:

Steigen kommune kan ikke imøtekomme søknaden fra Evy Åsen og Odd Svein Hjertø og avslår å omdefinere det gamle skolehuset på gnr 122 bnr 22 til boligformål.
Avslaget begrunnes med kommuneplanens bestemmelse og arealkategori LNF 4.

Klage:
Åsen og Hjertø har klaget på avgjørelsen i brev datert 26.06.2012. Klagen er mottatt innen klagefristens utløp og inneholder tilstrekkelige opplysninger for å kunne tas opp til klagebehandling.
Klagen har følgende ordlyd:

Vi ber om at vår søknad om disponering av fritidsbolig til bolig behandles på nytt.

Vi mener følgende argumenter ikke er tilstrekkelig vektlagt til vår fordel:

1. Bygget som har vært en skole, har også vært benyttet som bolig. Bygget er bygd som kombinert skole og lærerbolig. Så lenge det var skole i Brattfjord, var halve bygget med stue, kjøkken og soverom benyttet til lærerbolig. Etter at skolen ble nedlagt har Steigen kommune i perioder leid ut boligdelen til familier. Det er således her snakk om å ta boligen i bruk til boligformål som tidligere, og ikke nybygging eller omdisponering fra hytte til bolig.
2. Bygget er nyrestaurert og i god stand som bolig etter dagens krav.
3. For at vi skal kunne benytte bygderuta på onsdag morgen til Nordfold, må vi ha status som fastboende. Vår økte bruk av bygderuta vil være et viktig bidrag for å beholde ruta i framtiden, noe som berører mer enn hundre brukere av boligene/hyttene på sørsiden av Nordfoldfjorden. Disse brukerne/beboerne, benytter seg av butikktilbudene (kolonial, drivstoff og byggevarer) i Steigen, og er avhengige av at bygderuta fortsetter å trafikkere i Nordfoldfjorden. Det kan nevnes at Brattfjord Velforening har ca. 80 betalende medlemmer.
4. Vi har ingen urealistiske forventninger til at Steigen kommune skal ta noe ansvar/kostnad for oss som er relatert til at Brattfjord er en avsidesliggende plass. Det bør heller vektlegges at Steigen kommune får beholde to innbyggere.

Om klagen:
Som klagerne påpeker i sin klage, har deler av bygningen vært benyttet som bolig i den tiden den var brukt som skolebygg. Etter at den ble nedlagt som skole i 1967, ble den benyttet til utleie som bolig fram tiil midten av 80-tallet. Deretter bare sporadisk til kortere opphold og feriebruk
Steigen kommune var eier av bygget fram til 1992 da den ble solgt til Evy Åsen til fritidsbruk. Bygningsmessige endringer ble ikke utført i denne perioden og vedlikehold av bygget var svært begrenset.
Nåværende eiere Evy Åsen og Odd Svein Hjertø ble felleseiere av bygget i 2005 og har senere gjort et betydelig renoveringsarbeid på bygningen. Hele bygget er i dag tilnærmet pusset opp til boligstandard og inneholder alle nødvendige funksjoner som bolig, men benyttes til fritidsbruk.
I klagen er det argumentert med at dersom det gis status som bolig, vil dette være med å sikre fremtidig drift av bygderuta. Argumentet er relevant med hensyn til drift og opprettelse av bygderuta, men har ingen relevans i forhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel om ikke å tillate nyetablering av boenheter i LNF 4. Selv om bygget på et tidligere tidspunkt ble delvis benyttet som bolig, ble bygningen solgt som fritidsbolig i 1992 og hadde status som fritid da 1. versjon av kommuneplanens arealdel ble utarbeidet og vedtatt i 1994.
Denne arealstatusen ble opprettholdt i gjeldende arealplan fra 2004.

Bakgrunn:
Den opprinnelige søknaden gjelder omdisponering av et tidligere skolebygg til boligformål. Skoledelen var tidligere halve bygningen. Resten var bolig.
Hele bygget benyttes i dag til fritidsformål som 1 enhet.
Bygningen i seg selv har nødvendige fasiliteter for å benyttes til bolig, men planstatus i området er ikke forenlig med omsøkt formål.

I tilleggsopplysninger til søknaden fra Hjertø blir det påpekt at han som fastboende i Brattfjord kan ta hurtigbåt til Nordfold. Hjertø kan dermed ha fast bostedsadresse i Brattfjord og hjemmekontor med hybel i Helnes.

Vurdering i klagesaken:
Området Brattfjord er definert som område LNF 4 og dermed ikke godkjent for etablering av boenheter.
At bygget tilfredsstiller boligstandard og at det tidligere har vært benyttet til boligformål, er i seg selv ikke tilstrekkelig til å fravike bestemmelsene i kommuneplanens arealdel om å tillate boligetablering i LNF4. At boligstatus vil være grunnlag for å opprettholde bygderuta oppfattes ikke for å være et relevant moment for å innvilge dispensasjon som omsøkt.
Tidligere vedtak om ikke å innvilge dispensasjon fra LNF4, opprettholdes.

INNBYGGING AV UTVENDIG LAGRINGSPLASS
ANKER OG SVEIN ROBERT WILLUMSEN - GNR 5 BNR 112

Saksbehandler:	Helge Skram	Arkiv: G/BNR 005/112
Arkivsaksnr.:	11/1145	

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
156/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	06.09.2011
94/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.09.2012

Forslag til vedtak:

Med bakgrunn i plan- og bygningslovens § 20-1 med tilhørende forskrifter, godkjennes søknad om oppføring av nytt tilbygg til lagerbygg på gnr. 5 bnr 112.

Bygget tillates oppført i tomtegrense m på vilkår om oppbygging av endevegg som tett vegg og utførelse som beskrevet i veiledning til teknisk forskrift § 11-6.

Nytt bebygd areal er 31,8 m^2 og samlet bebygd areal (BYA) er 171,8 m^2. Nytt bruksareal (BRA) er 29,3 m^2 og samlet bruksareal er 162,6 m^2.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.

Tomta ligger i et område som i Soneplan for Leines fra 1992 er definert som næringsområde der bygging som omsøkt kan tillates.

Vilkår:

- Branntilpasning med oppbygging av endevegg må gjennomføres i hht TEK10 og oppbygging over brennbart tak med min. 0,5 m..
- Tiltaket tillates satt i gang etter dette vedtaket og etter at byggesaksgebyret med kr. 5.910,- er innbetalt i hht. nota.

Saksutredning:

Saken gjelder:	Søknad om å føre opp tilbygg til eksisterende lagerbygg. Grunnmur er tidligere oppført i hht. vedtak i sak 03/000653-002
Søker:	Svein Robert og Anker Willumsen, 8285 Leines
Tiltakshaver:	Svein Robert og Anker Willumsen, 8285 Leines
Eiendom:	Gnr 5 bnr 112 – Anker Willumsen, 8285 Leines
Planstatus:	Næringsområde i Soneplan for Leines fra 1992.
Tegninger:	Egne tegninger av tiltakshaver med tilføyelser om brannvegg
Lovanvendelse:	Plan- og bygningsloven 2008 §20-1 (med flere) og tilhørende forskrifter Veileder til saksbehandlingsforskriften Reguleringsplan for området. Vegloven Gebyrregulativ for Steigen kommune
Andre forhold:	Tiltaket tenkes oppført med bygningsplassering på grenselinje mot nabo. Dette krever skriftlig tillatelse fra nabo. Det er videre behov for tillatelse fra Kystverket pga klausuleringsbestemmelser knyttet til arealene omkring Allmenningskaia. Det er ikke utfyllende planbestemmelser som beskriver bebyggelse og de generelle byggereglene for oppføring av bygninger må benyttes. Avstand til fylkesveg betinger dispensasjon fra vegloven.

Nødvendige tilbakemeldinger fra berørte parter:
Kystverket har i forbindelse med etablering av almenningskaia fått klausulert kaiområdet ved at det normalt ikke tillates byggeaktivitet eller tilsvarende som kan være til hinder for bruken av området. Både grunneier av naboeiendommen gnr 5 bnr 1 og kystverket har gitt skriftlig tilbakemelding om at tiltaket kan gjennomføres ut fra de forhold som de er berørt av.
Dispensasjon fra veglovens bestemmelse om byggeavstand fra fylkesveg er gitt.

Plan og bygningsloven - Kapittel 29. Krav til tiltaket

§ 29-1. Utforming av tiltak

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 29-2. Visuelle kvaliteter

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 29-3. Krav til universell utforming og forsvarlighet

Tiltak etter kapittel 20 skal innenfor sin funksjon være universelt utformet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Tiltak etter kapittel 20 som omfatter arbeidsbygg skal være universelt utformet i samsvar med forskrift gitt av departementet.

Tiltak skal ikke medføre fare og skal oppfylle krav til forsvarlig sikkerhet herunder nødvendig evakuering, helse og miljø i eller i medhold av loven.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd bokstav b, gis ved forskrift.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 25 juni 2010 nr. 48.

Tekniske forskrifter (TEK10) § 11-6. Tiltak mot brannspredning mellom byggverk

(1) Brannspredning mellom byggverk skal forebygges slik at sikkerheten for personer og husdyr ivaretas, og slik at brann ikke kan føre til urimelige store økonomiske tap eller samfunnsmessige konsekvenser.

(2) Mellom lave byggverk skal det være minimum 8,0 m innbyrdes avstand, med mindre det er truffet tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverkene i løpet av den tid som kreves for rømning og redning i det andre byggverket. Bestemmelsen kommer ikke til anvendelse for lave byggverk som samlet utgjør én bruksenhet.

(3) Når lave byggverk oppføres med mindre avstand enn 8,0 m, skal byggverkenes samlede bruttoareal begrenses slik at en brann ikke gir urimelig store økonomiske tap, med mindre det er iverksatt andre tiltak som forebygger slike tap.

(4) Høye byggverk skal ha minimum 8,0 m avstand til annet byggverk, med mindre byggverket er utført slik at spredning av brann hindres gjennom et fullstendig brannforløp.

(5) Byggverk som, enten i seg selv eller ved virksomhet som er i dem, medfører særlig stor sannsynlighet for spredning av brann, skal prosjekteres, utføres og sikres eller plasseres slik at den særlig store sannsynligheten for brannspredning til annet byggverk reduseres til akseptabelt nivå.

Vurdering:
Ut fra bestemmelsene om brannforhold og krav til byggeavstand, er det krav om brannsikring av bygninger i 4-meterssonen fra nabogrensen.
Under forutsetning om at bygget tilpasses bestemmelsene om brannforhold kan tiltaket tillates. Jfr. vilkår i forslag til vedtak.

Påvisning av høyder og plassering:
Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet og høyde. Det er ansvarlig utførende sitt ansvar at tiltaket plasseres som anvist og etter innsendt søknad med vilkår i vedtak om tillatelse.

Bruksareal:
Det er beregnet et nytt bebygd areal for tilbygget med 31,8 m^2 BYA. Samlet bruksareal for hele bygget er 162,6 m^2 der tilbygget har et BRA på 29,3 m^2.
Jfr. Kommuneplanens arealdel om bruksareal og "Veileder til grad av utnytting" utgitt av Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Statens bygningstekniske etat, mai 2007.

Ferdigstillelse:
Det er søkers ansvar å be om brukstillatelse / ferdigattest når tiltaket er ferdig. Ingen deler av bygningen må tas i bruk før brukstillatelse foreligger. Sammen med anmodning om ferdigattest må det vedlegges dokumentasjon for at alle arbeider er utført i hht. søknaden.

Gebyr:
Søknader etter pbl §20-1 er gebyrpliktig og som følger og belastes tiltakshaver:

Saksbehandlingsgebyr §20-1	fast gebyr tilbygg mindre enn 500 m^2	kr	5.000,-
Arealtillegg	29,3 m^2 á kr. 14,- pr. m^2	kr.	410,-
Ansvarsrett		kr.	500,-
Sum		**kr.**	**5.910,-**

Vedlegg:

Tegninger
Kartutsnitt

KLAGE PÅ AVSLAG UTSLIPPSTILLATELSE
KJETIL NÆSS - GNR 96 BNR 24, 4 OG 6

Saksbehandler:	Helge Skram	Arkiv: G/BNR 96/24
Arkivsaksnr.:	12/473	

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
95/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.09.2012
96/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.09.2012
116/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.07.2012
117/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	13.07.2012

Forslag til vedtak:
Steigen kommune kan ikke se at det fremkommer nye argumenter i saken som ikke tidligere er vurdert og opprettholder tidligere avslag om utslippstillatelse for urenset avløp fra hytte i Laukvik gnr 96 bnr 24.
Jfr. Vedtak sak PLA UTS 116/12 datert 12.07.2012

Saksutredning:

Saken gjelder:	Klage på avslått utslippstillatelse fra hytte
Formål:	Urenset avløp til sjø ved Laukvik
Søker:	Kjetil Næss, Odvar Solbergs vei 128, 0973 Oslo
Tidligere vedtak:	PLA UTS 116/12 datert 12.07.2012
Eiendom:	Gnr 96 bnr 24 i Laukvik
Lovanvendelse:	Forurensingsloven KAP. 12. Naturmangfoldloven §§ 7 til 12 Kommuneplanens arealdel Gebyrregulativ for Steigen kommune
Andre forhold:	Det ble gitt avslag med begrunnelse av at det ikke aksepteres urenset avløp.
Klagen:	Klagen er mottatt innen klagefristen og inneholder opplysninger om hva det klages på og argumentasjon om hvorfor klagen bes tatt opp til ny behandling. Klagen kan tas til behandling.
Ansvarlig foretak:	Folla Maskin kan godkjennes for utførelse av tiltaket.

Bakgrunn:
Søknaden som er utformet av tiltakshaver gjelder endring av tidligere gitt tillatelse om avløp fra mindre avløpsanlegg på fritidseiendom gnr 96 bnr 24 i Laukvik. Eier er Kjetil Næss, Odvar Solbergs vei 128, 0973 OSLO. Jfr. vedtak i sak PLA BYG 150/11 den 31.08.2011.

Det fremgår av søknaden at det planlegges å installere vannklossett på eiendommen i tillegg til gråvannsavløp. Utslippet vil kunne gi forurensende virkninger og avløpet skal slippes til mindre følsomt område (kystfarvann og elvemunninger fra Lindesnes til Grense Jakobselv som ikke er klassifisert som følsomme).
For å avverge/begrense skadevirkningene skal avløpet føres til sjøresipient i tett ledning og utløpspunkt 6 m under laveste lavvann. Nødvendig lengde blir dermed ca 250 m fra hyttetomta.

Arbeidene skal prosjekteres og bygges av Folla maskin AS, 8286 Nordfold. Vurdert ut fra bestemmelsene om ansvarsrett i byggesaker, kan foretaket godkjennes for tiltaket.

Klagen:

Jeg viser til avslag på utslippstillatelse for avløpsanlegg fra ovennevnte hyttetomt, avslag datert 12.07.2012, mottatt 20.07.2012.

Ut fra opplysninger og begrunnelse gitt i avslaget forstår vi at kommunen selv er av den oppfatning at den forurensende virkningen fra anlegget vil være minimal for omgivelsene, men at avslaget er gitt av prinsipielle årsaker begrunnet med tidligere praksis i kommunen.

Vi mener at begrunnelsen for avslaget ikke viser til hvilke regler vedtaket bygger på, annet enn §12-5, 2. ledd i Forurensningsforskriften som gir kommunen adgang til å nekte etablering av utslipp.

Vi registrerer at vedtaket ikke er basert på de faktiske forhold som bl.a at:

1. Utslippspunktet ligger ut mot åpent hav
2. Strømningsforholdene rundt utslippspunktet er vurdert som gode
3. Det er stor vannutskifting som følge av strømningsforholdene
4. Anlegget ligger i et området med ingen nærliggende befolkning.
5. Stedet Laukvik har svært liten fast bosetting.
6. Det er kun 1 stk hytte som skal oppføres vest for Laukvikelva, et område hvor kommunen har uttalt at det ikke vil bli godkjent oppføring av flere hytter i fremtiden.
7. Saken kun gjelder for 1 stk hytte som bare vil være i bruk noen uker i året.

Vi er kjent med at deler av fjæra øst for Laukvikelva benyttes til lek og soling, men kan ikke si oss enig i at dette er en etablert badeplass, all den tid dette ikke er skiltet eller opplyst av kommunen på annen måte. Det er heller ikke etablert parkeringsplasser til formålet. Adkomst må i tillegg skje over privat eiendom. Det bemerkes at området også ønskes benyttet til rekreasjon for vår egen del, og at vi derfor selv har stor interesse av å ikke skjemme ut området på noen som helst måte.

Vi mener at dette gir oss god grunn til å klage på avslaget og ønsker med dette at Steigen kommune vurderer vår søknad på nytt og omgjør sitt avslag, noe også Forurensningsforskriften gir adgang til.

Om klagen:

I forurensningsforskriften § 12-5, 2. ledd, er det gitt anledning for kommunen å fravike bestemmelsene om rensing og krav som stilles etter § 12-9.
Selv om utslippspunktet skal plasseres på havbunnen på 6 m dyp, vil avløpet være urenset og ikke tilfredsstille de generelle kravene om nødvendig rensing..

Lovanvendelse:

Forurensingsforskriften Kap. 12 gjelder for utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter, turistbedrifter og lignende virksomhet med utslipp mindre enn 50 pe. Det omsøkte anlegget vil komme inn under disse bestemmelsene.

I flg. Forurensingsforskriften Kapittel 12, er urenset avløp fra boliger og lignende ikke tillatt. (Se §§ 12-8 og 12-13). Det stilles krav til utslippsted for avløpsvann fra renseanlegg ved at slike skal lokaliseres slik at utslipp til sjø og ferskvann lokaliseres minst 2 m under laveste vannstand.
Kommunen kan under behandling av søknaden fastsette krav som fraviker § 12-7 til § 12-13, herunder fastsette krav til utslippssted, -anordning og -dyp, eller nekte etablering av utslipp.
Jfr. § 12-5, 2. ledd:

> **§ 12-5.** *Behandling av søknad*
>
> Fullstendig søknad i overensstemmelse med krav i § 12-7 til § 12-13 skal avgjøres av kommunen innen seks uker. Dersom kommunen ikke har avgjort slik søknad innen fristens utløp, regnes tillatelse for gitt såfremt det ikke er grunn til å tro at noen part vil være misfornøyd med dette. Klagefristen begynner å løpe fra den dagen fristen utløper. Fullstendig søknad om tillatelse til utslipp med krav som fraviker § 12-7 til § 12-13 skal avgjøres uten ugrunnet opphold.
>
> **Kommunen kan under behandling av søknaden fastsette krav som fraviker § 12-7 til § 12-13, herunder fastsette krav til utslippssted, -anordning og -dyp, eller nekte etablering av utslipp**. Der

søknad om utslipp er i samsvar med § 12-7 til § 12-13, kan kommunen kun varsle om utvidet saksbehandlingstid dersom fristen på seks uker ikke er utløpt, og dersom det foreligger særlige forhold som brukerkonflikter eller lignende. Når kommunen avgjør om det skal fastsettes andre krav, skal det legges vekt på de forurensningsmessige ulempene ved tiltaket sammenholdt med de fordeler og ulemper som tiltaket for øvrig vil medføre.

Kommunen skal samordne behandling av søknad om utslippstillatelse etter dette kapittel med byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at tillatelse er gitt, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn to år, faller retten til å etablere utslippet bort. Dersom utslippet fremdeles er aktuelt, må ny søknad sendes inn.

Endret ved forskrift 14 sep 2006 nr. 1098 (i kraft 1 jan 2007).

§ 12-9. *Utslipp til mindre følsomt område*

Sanitært avløpsvann med utslipp til mindre følsomt område, jf. vedlegg 1 punkt 1.2 til kapittel 11, skal ikke forsøple sjø og sjøbunn, og minst etterkomme

20% reduksjon av SS-mengden beregnet som årlig middelverdi av det som blir tilført renseanlegget, eller

180 mg SS/l ved utslipp beregnet som årlig middelverdi.

Dersom det kun slippes ut gråvann, kan gråvann med utslipp til sjø slippes urenset til resipient.

§ **12-11.** *Utslippssted*

Utslippssted for avløpsvann fra renseanlegg skal lokaliseres slik at

- utslipp til sjø og ferskvann lokaliseres minst 2 m under laveste lavvann,
- utslipp til elv kun forekommer til elv med helårsavrenning, og
- utslipp til grunnen kun forekommer til stedegne løsmasser.

Utslippssted for avløpsvann fra renseanlegg skal for øvrig lokaliseres og utformes slik at virkningene av utslippet på resipienten blir minst mulig og at brukerkonflikter unngås, herunder slik at utslippet ikke medfører fare for forurensning av drikkevann.

Vurdering:

Steigen kommune har ingen tidligere praksis for å akseptere urenset avløp fra landbaserte virksomheter direkte til sjøresipient. Det har vært et ufravikelig krav at det må monteres slamavskiller og at denne har en tilgjengelighet som muliggjør regelmessig tømming med kommunens utstyr.

Med dagens tilgjengelige toalettløsninger finnes det gode alternativer for vannklosett. Selv om det er innlagt vann og strøm i hytta, er det ingen selvfølgelighet at vannklosett skal tillates.

Konklusjon:

Klagen fra Kjetil Næss tas ikke til følge og tidligere avslag om utslipp av urenset avløpsvann opprettholdes.

Vedlegg:

Kopi av klagebrev datert 03.august 2012.

DISPENSASJON OG TILLATELSE TIL TILTAK - GANGBRU
KJETIL NÆSS - GNR 96 BNR 24, 4 OG 6

Saksbehandler:	Helge Skram	Arkiv: G/BNR 96/24
Arkivsaksnr.:	12/473	

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
96/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.09.2012
116/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.07.2012
117/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	13.07.2012
95/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.09.2012

Forslag til vedtak:
Steigen kommune gir varig dispensasjon fra bestemmelsene i plan og bygningsloven om byggeforbud i strandsonen og tillater at det kan bygges gangbru over elva ved gnr 96 bnr 13 slik det er beskrevet i søknad mottatt 27.04.2012.
Dispensasjonen begrunnes med behovet for sikker adkomst til gnr 96 bnr 24 og tinglyst rettighet til etablering av gangvei fra felles strandområde øst for naustene og fram til fradelt hyttetomt med gnr 96 bnr 24.

Folla Maskin AS, org. Nr. 995 274 442 godkjennes for utførelse av tiltaket.
Jfr. pbl §§ 1-8 og 19-2.

Vilkår:
- Brua må plasseres som en forlengelse av gangveien som ligger helt inn til tomtegrensene til nausttomtene på gnr 96
- Brua tillates ikke benyttet som kjørevei.
- Behandlingsgebyr kr. 3.000,- må innbetales. Jfr. vedlagt innbetalingsgiro.

Naturmangfold:

I henhold til Nmfl § 8 er kjent kunnskap om naturmangfoldet i området undersøkt ved hjelp av temakart til kommuneplanens arealdel samt direktoratet for naturforvaltning sin Naturbase, som igjen er basert på gjennomført kartlegging av biologisk mangfold i kommunen. Det foreligger ikke informasjon i disse basene som tilsier at omsøkt tiltak kommer i konflikt med hensynet til naturmangfoldet. Det vil derfor heller ikke være aktuelt å pålegge tiltak i henhold til § 11 eller 12.

Saksutredning:

Saken gjelder:	Søknad om å bygge gangbru over elv i Laukvik
Formål:	Etablere gangvei til fradelt hyttetomt
Søker:	ByggSøk Norge AS, Jarle Pedersen, Pb 973,8001 BODØ
Tiltakshaver:	Kjetil Næss, Odvar Solbergs vei 128, 0973 Oslo
Eiendom:	Gnr 96 bnr 24
Andre berørte:	Gnr 96 bnr 1, 2, 4, 6 og 13
Planstatus:	LNF 3
Lovanvendelse:	Plan- og bygningsloven 2008 kap. 19, §§ 20-1, 27-4 og tilhørende forskrifter.

	Naturmangfoldloven §§ 7 til 12 Kommuneplanens arealdel Gebyrregulativ for Steigen kommune
Andre forhold:	Hyttetomta har tinglyst rett til gangvei etter omsøkte trasé fra oppstillingsplass for bil og helt fram til egen tomt.
Andre uttalelser:	Søknaden har vært forelagt naboer og berørte grunneiere med skriftlig tilbakemelding om at tillatelse til veibygging eller brubygging over naboeiendommen ikke tillates. En konflikt mellom partene er ikke grunn for avslag etter bestemmelsene i plan og bygningsloven. Jfr. pbl. § 21-4.

Bakgrunn:
Hyttetomta ble fradelt i 1988 og det ble gitt byggetillatelse for oppføring av ei hytte til daværende eier. Dette hytteprosjektet ble avsluttet som følge av sykdom og tomta ble i 2010 solgt til nåværende eier. Fornyet byggetillatelse for ny hytte ble gitt i august 2011, men bygging er pr. dato ikke igangsatt. Dette skyldes uenihet mellom eierne av naboeiendommene og den nye eieren av hyttetomta, om rett til å frakte byggevarer og utstyr over naboeiendommene.
Den omsøkte byggetillatelsen for gangbru er el ledd i arbeidet med å etablere gangvei fram til hyttetomta slik det er tinglyst rettighet til.
Det er gjennomført befaring av området i regi av hyttebygger med innkalling av alle parter, men uten at grunneier av eiendommen hvor brua skal plaasseres, var til stede.
Elva som skal krysses er i flomperioder ikke mulig å krysse uten bru.
Det er fra eldre tider etablert 2 andre overganger over elva hvorav ei av disse ikke kan benyttes. Den andre ligger i en tenkt forlengelse av fylkesveien og er beskrevet som felles vei for andre eiendommer i Laukvik. Hyttetomta har ikke rettigheter via denne overgangen og grenser ikke inn til utmarksveien forbi området.

Utforming av tiltaket:
Gangveien skal etableres fra eksisterende naustvei like bak naustrekka og det planlegges å føre opp ei gangbru over elva som en integrert del av denne gangveien. Gangveien skal ha sitt utspring fra et felles naustoområde ved gnr 96 bnr 4 hvor hytteeiendommen har tinglyst rett til å benytte eksisterende naustvei og oppstillingsplass for bil ved felles naustområde.
Brua skal bygges på eiendommen gnr 96 bnr 13 og ha bærekonstruksjon av stålbjelker med opplegg på begge ender på impregnerte trepåler. Disse fundamentene står inn til ny steinfylling på begge sider av elva. Brufundamentene vil bygges med sikker avstand til elvekantene for å sikre at isgang ikke skader disse.
Lengde på gangbrua vil bli inntil 10 m med fri bredde ca 1,5 m.
Samlet lengde på gangveien blir ca 250 m.

Rettigheter:
Rettighetene for gangadkomst til hyttetomta er tinglyst på alle berørte eiendommer, men det er ikke konkretisert i disse erklæringene at ei gangbru over elva er en del av gangveien.

Nabo anmerkninger:
Eierne av gnr 92 bnr 2, har i brev datert 08.01.2012 sendt innvendinger til tiltaket.
I denne er det påpekt at hyttetomta kun har en tinglyst gangrett over deres eiendom. De aksepterer ikke at det bygges vei, selv ikke en anleggsvei som fjernes etter at byggearbeidet er ferdig, over deres eiendom.

Det opplyses i brevet at veien også vil gå over dyrket mark. Videre foreslås det at byggematerialer til hytta fraktes med båt eller helikopter for å unngå inngrep i naturen.
Det kan aksepteres å opparbeide en grei sti fram til hytta over deres eiendom i tråd med tinglyst erklæring om veirett.

Gnr 96 bnr 4 har gitt rettigheter til å benytte eksisterende vei fram til fellesområde ved naust. Denne eiendommen er ikke i berøring med tiltaket som gjelder gangvei og brobygging. Det er ikke innvendinger til brobygging.

Eierne av gnr 96 bnr 13 har protestert på tiltaket i brev datert 12.01.2012 og 14.03.2012. Det tillates ikke noen form for anleggsvirksomhet, verken midlertidig eller permanent, på denne eiendommen. Det presiseres at hytteeieren må respektere og forholde seg til gjeldende tinglyste avtale.

Høringsuttalelser:
Saken har ikke vært sendt på høring til statlige instanser med begrunnelse om at det ikke er i konflikt med de interessene disse skal ivareta.

Vurdering:
I forbindelse med fradeling av hyttetomta i 1987, skrev alle grunneierne under på erklæring om at adkomsten til tomta kan etableres som gangvei I denne erklæringa ble det ikke spesielt anmerket at brobygging er en del av en slik tillatelse.
Ettersom veiretten er definert fra fellesområde og plassert inntil naustene, må nødvendigvis ei gangbro inngå i en slik tillatelse og plasseres i samme område. Fremkommelighet over elva betinger imidlertid at bro må bygges for å komme seg over elva i flomperioder.
Konstruksjonen som skal bygges er etter kommunens oppfatning, både minimalisert og tilpasset omgivelsene på en slik måte at den vil gi liten skjemmende virkning på de nære omgivelsene.
Protester fra berørte grunneiere betraktes for å være av privatrettslig karakter og har ikke innflytelse på om tillatelse kan gis etter plan og bygningsloven.
Med bakgrunn i plan og bygningsloven §§ 20-1og 27-4 med saksbehandlingsforskriften (SAK 10) anbefales det at dispensasjon fra strandsonebestemmelsene for å tillate bygging av bru over elva ved gnr 96 bnr 13.

Vedlegg:
Kartutsnitt med inntegnet gangvei.

DISPENSASJON FRA BYGGEFORBUD I STRANDSONEN
GNR 81 BNR 6 PÅ BURØY - OLAUG RINDAHL

Saksbehandler:	Helge Skram	Arkiv: G/BNR 81/6
Arkivsaksnr.:	12/515	

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
97/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.09.2012

Forslag til vedtak:
Steigen kommune innvilger dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen med tanke på bygging av nytt anneks på gnr 81 bnr 6. Tillatelsen begrunnes med bygningens foreslåtte plassering på tomta og tilpasning til eksisterende bygningsmiljø.
Egen byggesøknad for tiltaket må behandles som egen sak.

Saksutredning:

Saken gjelder:	Dispensasjon fra forbudet om byggeforbud i strandsonen
Formål:	Oppføring av anneks på fritidseiendom
Søker:	Olaug Rindahl, Postboks 102, 8201 Fauske
Eiendom:	Gnr 81 bnr 6
Planstatus:	LNF 3 hvor bolig og fritidsbygninger kan oppføres
Lovanvendelse:	Plan- og bygningsloven 2008 §§ 1-8 og 19-2 Kommuneplanens arealdel Gebyrregulativ for Steigen kommune
Andre uttalelser:	Søknaden har vært forelagt statlige høringsinstanser uten at det er negative innvendinger.

Bakgrunn:
Det planlegges oppført et anneks på fritidseiendommen gnr 81 bnr 6 på Burøya. Tomta ligger i sin helhet i strandsonen i et område definert som LNF3.
Plassering av annekset vil bli helt i grensen mot nabo og så langt fra strandlinje som mulig.
Det er innhentet tillatelse fra eier av naboeiendommen om at slik plassering er ok.

Vurdering:
Bestemmelsene som det søkes om dispensasjon fra, vil i dette tilfellet ikke bli tilsidesatt og dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen kan innvilges.
Ettersom det her dreier seg om oppføring av bygning som skal stå permanent, er det ikke aktuelt med en tidsbegrenset og midlertidig dispensasjon.
Dispensasjonen er ikke en byggetillatelse og det forutsettes at egen søknad om byggetillatelse blir innsendt for behandling, før byggetiltaket settes i gang.

Vedlegg:
Situasjonsplan datert 13.04.2012.

DISPENSASJON ANNEKS - GNR 28 BNR 56 - ÅSHILD MOVIK

Saksbehandler:	Helge Skram	Arkiv: G/BNR 28/56
Arkivsaksnr.:	12/663	

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
119/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	16.07.2012
98/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.09.2012

Forslag til vedtak:
Steigen kommune innvilger dispensasjon fra eldre soneplan for Nordskot og bestemmelsene om boligbygging for å tillate bygging av anneks til fritidsformål..

Dispensasjon begrunnes med bevaringsverdige forhold av eldre bebyggelse på eiendommen og ny tundannelse.

Med bakgrunn i plan- og bygningslovens § 20-1 med tilhørende forskrifter godkjennes søknad om oppføring av nytt frittliggende anneks på gnr. 28 bnr 56 med bebygd areal (BYA) er 56,9 m^2 og bruksareal (BRA) er 42,3 m^2

Byggm. Egil Arne Kvalnes godkjennes som ansvarlig søker.

Utslippstillatelse godkjennes med påkopling til eksisterende slamavskiller og tilhørende filtreringsanlegg. Jfr. forskrift om begrensning av forurensning Kap. 12.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.

Vilkår:
- Ansvarsrett til forskjellige ansvarsområder tildeles som beskrevet i saksutredning i et eget avsnitt om ansvarsforhold.
- Tiltaket tillates satt i gang etter dette vedtaket og etter at byggesaksgebyret med kr. 4.840,- er innbetalt i hht. nota.

Saksutredning:

Søknaden:

Saken gjelder:	Søknad om dispensasjon for å bygge anneks tilknyttet boligeiendom benyttet til fritid på Nordskot
Søker:	Byggm. Egil Arne Kvalnes, 8288 Bogøy
Tiltakshaver:	Åshild Movik, Parkveien 28, 8003 Bodø
Eiendom:	Gnr 28 bnr 56
Planstatus:	Boligområde i Soneplan for Nordskot.
Tegninger:	Tegninger fra Saltdalshytta type T046
Lovanvendelse:	Plan- og bygningsloven 2008 § 20-1 (med flere) og tilhørende forskrifter Veileder til saksbehandlingsforskriften Forurensingsforskriften Kap 12 Gebyrregulativ for Steigen kommune

Nabovarsling:

Søknaden er vedlagt underskrevet gjenpart av nabovarsel. Alle berørte naboer er varlet og det er ingen innsigelser til tiltaket.

Plankrav:
Tomta ligger i et område som i soneplan for Nordskot er definert som boligområde.

Dispensasjon:
Til byggesøknaden er det vedlagt en søknad om dispensasjon og i denne er det argumentert for bakgrunnen med å bygge frittstående anneks fremfor å bygge på hovedhuset med tilsvarende areal.
Hovedbygningen er ett av de eldste på Morøya (Nordskot) og et tilbygg vil bryte med hovedstrukturen på bygget som fra opprinnelsen av er et nordlandshus. Tomtearealene er ikke tilstrekkelige for å bygge på bygningen i lengderetningen.
Et frittstående bygg vil være tilpasset byggeskikken både på den egne eiendommen og bygningene på nabotomta og vil være en integrert del av dette bomiljøet og samtidig danne et helhetlig tun.
Den nye bebyggelsen er ment å tilfredsstille behovet for overnattingsplass for å kunne være et samlingssted for en samlet familie for lengre fritidsopphold i sommerhalvåret.
Bygningens plassering på tomta og avstander til eksisterende bebyggelse og tomtegrensene, gjør det uaktuelt og senere å fradele denne nye bygningen med egen tomt.

Påvisning av høyder og plassering:
Det er ansvarlig utførende sitt ansvar at tiltaket plasseres som anvist og etter innsendt søknad. Bygningen skal innmåles av kartansvarlig i Steigen kommune når bygget er oppført.

Vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet privat vannanlegg.
Avløp fra bygningen skal tilkoples eksisterende septiktank og avløp til filtreringsanlegg.

Bruksareal:
Det er beregnet et bebygd areal for annekset med 56,9 m^2 BYA. Bruksareal for hele bygget er 42,3 m^2 BRA.
Jfr. Kommuneplanens arealdel om bruksareal og ”Veileder til grad av utnytting” utgitt av Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Statens bygningstekniske etat, mai 2007.

Tekniske krav:
Det vises til TEK 10 og innlevert søknad og bestemmelser om ansvarsforhold i pbl. Kap. 23.
Følgende foretak godkjennes for ansvarsrett:

1. **Byggm. Egil Arne Kvalnes, 8288 Bogøy**
   Ansvarlig søker og ansvarlig for oppføring av elementbygg samt ferdigstillelse av tiltaket..
2. **Rusånes fabrikker, Saltdalshytta, 8255 Røkland**
   Prosjektering, produksjon og levering av elementhytte

Ferdigstillelse:

Det er ansvarlig søkers ansvar å be om brukstillatelse / ferdigattest når tiltaket er ferdig. Ingen deler av bygningen må tas i bruk før brukstillatelse foreligger.
Sammen med anmodning om ferdigattest må det vedlegges dokumentasjon for at alle arbeider er utført i hht. søknaden og kontrollert som foreskrevet.

Gebyr:
Søknader etter pbl § 20-1 er gebyrpliktig. Saksgebyr beregnes som følger og belastes tiltakshaver:

Saksbehandlingsgebyr § 20-1	fast gebyr dispensasjon	kr	3.000,-
Arealtillegg	42,3 m^2 á kr. 14,- pr. m^2	kr.	590,-
Ansvarsrett pr. fagområde	5 stk ansvarsrett à kr. 250,- *	kr.	1.250,-
Sum		**kr.**	**4.840.-**

* ansvarsretten gjelder SØK, PRO, KPR, UTF, KUT for alle forhold

Vurdering:

Vedlegg:
Søknad om dispensasjon
Tegninger og situasjonskart

DISPENSASJON OG BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV NAUST 48 M2 - GNR 26 BNR 19/26 - BJØRN BJERK

Saksbehandler:	Helge Skram	Arkiv: G/BNR 26/26
Arkivsaksnr.:	12/744	

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
99/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.09.2012

Forslag til vedtak:
Steigen kommune innvilger dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og kommune-planens arealdel om byggeforbud i strandsonen.
Dispensasjonen begrunnes med bygningens tilpasning til eksisterende bygningsmiljø der andre naust i samme område er over 25 m^2.
Jfr. pbl §§ 1-8, 19.1 og kommuneplanens arealdel.

Det gis samtidig byggetillatelse for oppføring av nytt naust med størrelse på 48 m^2 BYA parallelt med strandlinja øst for eksisterende naust på gnr 26 bnr 25. Jfr. pbl § 20-2 med tilhørende forskrifter om tiltak som kan gjennomføres av tiltakshaver selv og tegninger vedlagt søknaden.

Tiltaket kan igangsettes etter dette vedtak når behandlingsgebyr med kr. 5.172,- er innbetalt.

Saksutredning:

Saken gjelder:	Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel
Formål:	Bygge naust med areal 6 x 8 = 48 m^2
Søker:	Bjørn Bjerk, Osphaugveien 17, 8026 Bodø
Eiendom:	Gnr 26 bnr 26 på Båtberget
Planstatus:	LNF 3
Lovanvendelse:	Plan- og bygningsloven 2008 § 1-8, kap. 19 og § 20-1 Naturmangfoldloven §§ 7 til 12 Kommuneplanens arealdel Gebyrregulativ for Steigen kommune
Andre forhold:	All bebyggelse på Båtberget er fritidsbebyggelse. Eksisterende naust i sammen naustområde er (fra vest) 33 m^2, 50,4 m^2 og 58 m^2. Bygningens plassering er gjort for ikke å komme i konflikt med atkomst til de to nausttomtene gnr 26 bnr 23 og 25.

Lovgrunnlag
Plan- og bygningsloven av 27.06.2008

§ 1-1. Lovens formål

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. 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. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

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 friluftsinteresser skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

§ 19-1. Søknad om dispensasjon

Dispensasjon krever grunngitt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

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.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.

§ 19-3. Midlertidig dispensasjon

Midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid. Ved dispensasjonstidens utløp eller ved pålegg må søkeren uten utgift for kommunen fjerne eller endre det utførte, eller opphøre med midlertidig tillatt bruk, eller oppfylle det krav det er gitt utsettelse med, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand.

Dispensasjon kan gjøres betinget av erklæring der også eier eller fester for sin del aksepterer disse forpliktelser. Erklæringen kan kreves tinglyst. Den er bindende for panthavere og andre rettighetshavere i eiendommen uten hensyn til når retten er stiftet og uten hensyn til om erklæringen er tinglyst.

§ 19-4. Dispensasjonsmyndigheten

Myndigheten til å gi dispensasjon tilligger kommunen.

Dersom det er nødvendig for å ivareta nasjonale eller viktige regionale interesser og hensyn i nærmere angitte deler av strandsonen eller fjellområder, kan Kongen i forskrift legge myndigheten til å gi dispensasjon fra bestemte planer, eller for bestemte typer tiltak, midlertidig til regionalt eller statlig organ.

Saksutredning

A.
Søknaden om dispensasjon er begrunnet, jfr. § 19-1 og brev datert 30.06.2012.

I henhold til § 19-2 andre ledd må det først vurderes om dispensasjon fører til vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta, eller av lovens formålsbestemmelse.
Forbudet mot tiltak i strandsonen skal ivareta et nasjonalt mål om at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Den har ofte et rikt biologisk mangfold, og omfatter viktige landskapsverdier.
Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. (Sitat fra miljøverndepartementets lovkommentar).
LNF3-kategorien i kommuneplanens arealdel omfatter områder der bygging kan tillates og de forhold som benevnes i § 19-2 anses ikke å få virkning i denne saken.

Det aktuelle området er et fritidsområde med konsentrert fritidsbebyggelse.
Det er ingen tomter som går helt ned til sjøen, men naustene som er bygd i ei gruppe, er naturlig nok plassert nært strandlinja.
Hensynet til allmenhetens tilgang til strandsonen vil ikke ha avgjørende betydning ettersom tilgangen fram til og foran naustene er fritt tilgjengelig.
Tilgjengeligheten til strandsonen vil likevel være begrenset ettersom bebyggelsen og bruken av område allerede har ”privatisert” strandområdet.
Det foreligger ikke opplysninger om verdifullt biologisk mangfold eller andre spesifikke verdier knyttet til den omsøkte tomta.

B. Fordeler og ulemper
Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jfr. § 19-2 andre ledd.

Fordelene er først og fremst for søker, som ved nybygging av naust får utnyttet tomta og eiendommen bedre.
Det anses også å være en fordel for de andre fritidseiendommene i det samme området at det bygges et naust for 2 båter og dermed opptas mindre areal i strandsonen enn at det bygges 2 frittstående naust som hver har areal inntil 25 m^2.
Det nye naustet knyttes også opp mot eksisterende naustbebyggelse der alle naust er større enn 25 m^2 et nytt naust med tilsvarende størrellse vil bidrar til et helhetlig naustmiljø med tilnærmet samme bygningsstørrelse.

Ulemper:
Det vurderes ikke å være spesielle ulemper med å innvilge dispensasjon utover den generelle ulempen en dispensasjon vil medføre i form av svekking av planen og mulighet for presedensvirkning.

C. Nabovarsling.
Alle naboer er varsla om dispensasjonssøknaden og det er ikke kommet noen uttalelser fra disse.
Regionale myndigheter er ikke varslet med bakgrunn i at forholdet ikke anses for å ha betydning for saken.

D. Vilkår
Dersom dispensasjon innvilges, kan det vurderes å sette vilkår, jfr § 19-2 første ledd.
De4t anses ikke grunnlag for å sette spesifikke vilkår i denne saken.

Vurdering og konklusjon:
Et nytt naust med omsøkt størrelse på 48 m^2, vil være tilpasset de eksisterende naustene og gi et helhetlig uttrykk. Naustet vil inngå som en del av et konsentrert bygningsområde og vil ikke virke ytterligere privatiserende enn tidligere bebyggelse.
Fordelene vurderes som klart større enn ulempene og en dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om bygningsstørrelse på maks 25 m^2 for fritidsnaust kan tillates.

Gebyr:
Søknader om dispensasjon og byggetillatelse etter pbl § 20-1 er gebyrpliktig og beregnes etter eget regulativ for Steigen kommune. Saksgebyr beregnes som følger og belastes tiltakshaver (Jfr. SAK):

Saksbehandlingsgebyr	– Dispensasjon – Fast basisgebyr søknad om naust	kr kr	3.000,- 1.500,-
Arealtillegg	48 m^2 x kr. 14,- p. m^2	kr.	672,-
Sum		**kr.**	**5.172,-**

Vedlegg:
Kartutsnitt
Tegninger av naustet

VEDR. DISPENSASJON FOR Å BYGGE HYTTE
GNR 87 BNR 12 OG 13

Saksbehandler:	Helge Skram	Arkiv: G/BNR 087/012-13
Arkivsaksnr.:	12/846	

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
100/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.09.2012

Forslag til vedtak:
Steigen kommune kan ikke se at det foreligger forhold som tilsier at det skal tillates hyttebygging og dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i arealkategori LNF 2.
Søknad fra Jan Møller Hanssen, 8289 Våg om å tillate bruksendring av den gamle fjøsmuren på gnr 87 bnr 12 og 13 til hyttebygging, avslås.
Jfr bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og plan og bygningsloven kap. 19.

Saksutredning:

Saken gjelder:	Riving av eldre fjøsbygning og bruksendring av grunnmur til hyttebygging.
Søker:	Jan Møller Hansen, 8289 Våg
Eiendom:	Gnr 87 Bnr 12 og 13
Planstatus:	LNF 2 (Landbruk, Natur og friluft - sone 2) B18
Lovanvendelse:	Kommuneplanens arealdel Plan- og bygningsloven kap. 19 Veileder til saksbehandlingsforskriften (SAK) Gebyrregulativ for Steigen kommune
Andre forhold:	Eiendommen har 2 eiere.

Bakgrunn:
Søknaden gjelder tillatelse til riving av ei eldre fjøsbygning på gnr 87 bnr 12og 13 i Bø og å benytte grunnmuren til oppføring av ny hytte. Bolighuset på eiendommen benyttes til fritid og fjøsbygget skal benyttes som byggetomt til ny hytte slik at hver av eierne får hver sin hyttebygning på eiendommen.
Eiendommen eies i fellesskap av Jan Møller Hansen og Aslaug Jorun Indahl.
Den gamle fjøsbygningen opplyses av søkerne å være i svært dårlig forfatning og det må snarest gjøres noe med denne.
Eiendommen ligger i Bø på Engeløya i et område som i kommuneplanens arealdel er definert som LNF-2.

Søkerne er orientert om at saken må behandles som en dispensasjonssak og med bakgrunn i det er det kommet inn følgende søknad.

Jeg søker om dispensasjon for å bygge hytte på gamel fjøsmur på eiendommen.

Eksisterende fjøs er gamel og forfallet er nå sterkt synlig, det vurderes derfor om fjøsen skal restaureres / rives. For å bevare utseenet av at dette er en gård vurderes det å rive det gamle fjøbygget og oppføre en hytte på eksisterende mur . hytten vil få samme størelse og utforming vil bli forsøkt gjort tilnermet lik nåverende bygg men tilpasset det nye formålet.. Dette mener jeg ikke vil virke ødeleggende / skjemmende for området , kanske tvert om. Jeg vil også nevne at det tidligere er gitt tillatelse til å fordele hyttetomt på området, dette blir det ikke noe av da vi mener at fjøsen allikevel må gjøres noe med.

Lovgrunnlaget
for behandling av denne saken er å finne bl.a. i plan- og bygningsloven kap. 19 (om dispensasjon), samt kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser.

Kommuneplanens arealdel ble utformet og godkjent med alle de prosedyrene og nødvendige uttalelsene som er retningsgivende i slike prosesser. Bruksendring til fritidsformål betraktes å inngå i samme kategori som nye bygninger til fritid.

For områder som i kommuneplanens arealdel er definert som LNF-2, tillates ikke spredt fritidsbebyggelse. Dette er bestemmelser som ble nedfelt i kommuneplanens arealdel og som ble vedtatt av Steigen kommunestyre 27.04.2005.
Plan- og bygningsloven fastlegger at kommuneplanens arealdel skal legges til grunn for planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Kommuneplanen har også bestemmelser om at det faste utvalget for plansaker kan gi dispensasjon fra planen og bestemmelsene, når det foreligger grunner for dette. (Jfr. pbl kap. 19.)

Høringsuttalelser og vurdering:
En søknad om dispensasjon skal, dersom det skal innvilges slik, sendes på høring til de instanser hvis fagområde blir berørt. I denne saken er det ikke funnet grunn for å sende saken på høring ettersom flere tilsvarende saker er behandlet og avslått. Likhetsprinsippet for behandling av denne saken legges derfor til grunn for å avslå søknaden.

I kommuneplanens bestemmelser og i retningslinjer for dispensasjonsbehandling er det gitt klare formuleringer om at dispensasjon i områder definert som LNF skal være vanskelig å få innvilget. Skal det innvilges dispensasjon, må det foreligge grunner som er spesielle for denne konkrete saken.
Å unngå blanding av hyttebygging og boligbygging er ett av de politiske argumentene som ble brukt da kommuneplanens arealdel ble utarbeidet. De argumentene som er framsatt i forbindelse med denne søknaden om dispensasjon, betraktes imidlertid ikke å oppfylle kriteriene. Å tillate bruksendring av den tidligere fjøsbygningen vil ikke være i samsvar med bestemmelsene om LNF 2 som bare tillater boligbygging.
Med bakgrunn i retningslinjer for dispensasjonsbehandling og i bestemmelsene for kommuneplanens arealdel, anbefales det derfor å avslå søknaden om bruksendring av fjøsen på gnr 87 bnr 12 og 13 i Bø.

DISPENSASJON FOR BYGGETILLATELSE -BOLIGHUS
MONA FAGERHEIM - GNR 6 BNR 124

Saksbehandler:	Helge Skram	Arkiv: G/BNR 6/124
Arkivsaksnr.:	12/409	

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
80/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	19.06.2012
101/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.09.2012

Forslag til vedtak:
Steigen kommune kan ikke imøtekomme søknaden fra Mona Fagerheim og avslår søknaden om dispensasjon fra planbestemmelsene og arealkategori Landbruk, i kommunedelplan fra Leines. Dispensasjon for boligbygging på eiendommen gnr 6 bnr 124 gis ikke.
Avslaget begrunnes med arealkategori Landbruk i soneplan for Leines fra 1983 og bekreftet av dep. 10. mars 1986.

Saksutredning:
Saken har tidligere vært forberedt og framlagt til politisk behandling, men ble trukket fra sakslista.
Saken er bearbeidet og legges fram for utvalget med nytt saksfremlegg og endret innstilling til vedtak:

Bakgrunn:

Saken gjelder:	Dispensasjon fra planbestemmelser i område definert som landbruk.
Planstatus:	Landbruk i eldre soneplan for Leines fra 1983
Formål:	Boligbygging
Søker:	Mona Fagerheim, John Tessems vei 5C, 8009 Bodø
Eiendom:	Gnr 6 bnr 124
Lovanvendelse:	Plan- og bygningsloven 2008 §§ 20-1 Soneplan for Leines fra 1983 Gebyrregulativ for Steigen kommune

Andre forhold:
Søknaden har ikke vært forelagt statlige høringsinstanser for uttalelse. Dette begrunnes med områdets planstatus som ikke tillater omsøkte tiltak og at det ikke vurderes som aktuelt å innvilge dispensasjon. Dersom det fra politisk side vurderes å innvilge dispensasjon, forutsetter dette at saken utsettes og at saken sendes på nødvendig høring, før den tas opp til avgjørelse.
Det er sendt ut nabovarsel ifbm. dispensasjonssøknaden og det er mottatt innvendinger fra en nabo. Uttalelsen er forelagt søker for kommentar.

Planstatus og eierforhold:
Den omsøkte eiendommen ligger på Leines i et område som er definert som landbruk i den eldre soneplanen for Leines fra 1983. Dette området inkluderer ”Sandodden” som er et utfartsområde og som til tider benyttes til friluftsaktiviteter.
Eiendommen som skal bebygges ble etablert i 2008 som en av tre nye parseller i forbindelse med et arveoppgjør. Den omsøkte tomta ligger i sin helhet innenfor arealkategorien

Landbruk, mens de 2 andre tomtene som ble etablert i 2006 i samme fradelingssak, ligger områder hvor boligbygging kan tillates.
Det fremgår ikke av saksforberedelsene for opprettelsen av eiendommen i 2006, at bygging ikke tillates. Fradeling er gjort til uendret formål og den tomta som nå ønskes bebygd grenser i vest inn mot område som er definert som boligområde.

Søknaden:
Søknaden om generell byggetillatelse ble opprinnelig innsendt til Steigen kommune i april 2012 med tilbakemelding til søker om at tiltaket krever dispensasjon. Generell byggetillatelse kan ikke behandles, men det søkes om dispensasjon fra arealplan for å starte prosjektering av bolig og innsending av byggesøknad.
Søker har nære relasjoner til Leines ved sin familiære tilknytning og oppvekst.
Det er tatt hensyn til at området er utfarts- og friområde ved at byggeområdet er trukket så lang bak fra strandlinja som mulig.

Naboklage med kommentarer:
Søknaden har vært forelagt naboeiendommen gnr 6 bnr 103 for uttalelse. I denne argumenteres det varmt for friområdet og det anmerkes at bruken av området har tatt seg opp de senere år. Det vises til retningslinjene for å opprettholde område til friområde.
En ny bebyggelse på eiendommen vil privatisere store deler av området og gi en forringet opplevelse ved bruk av området.
Det er gitt tilbakemelding fra søker om at påstanden om utstrakt fritidsbruk av området er en smule overdrevent.
Det påpekes også at den nye bygningen tenkes plassert så langt fra strandlinja at det ikke vil bli vesentlig endring i tilgangen til strandsonen. Strandområdet vil få like god tilgjengelighet som før.
Området har vært og vil fortsatt være tilgjengelig for praktiske gjøremål i forbindelse med områdets liv og virke.

Vurdering:
I henvendelsen fra Mona Fagerheim er det gjort oppmerksom på at Steigen kommune ikke ga signaler om restriksjoner på bruken av eiendommen da fradeling av denne ble behandlet i 2006. Det antydes at fradeling ikke ville blitt gjennomført på samme måte om restriksjonene hadde vært kjent.
Det er registrert økt bruk av Sandodden de senere år og at tilgjengelighet og attraktivitet til andre friområder er redusert. Fokus på mer uteaktivitet, værmessige forhold og ”trender i tiden” kan ha betydning, men også forholdet at odden øst for Leiranger kirke er ”privatisert” i samme tidsrom. Dette har ført til at uteaktivitet ved sjø stort sett er begrenset til Strandodden som eneste utfartssted i nærområdet.
Viktigheten med å opprettholde dette området som friluftsområde bør derfor gå foran søknaden om boligbygging som omsøkt.

Vedlegg:
Søknad fra Mona Fagerheim
Klagebrev fra Bente Aasjord
Kommentarer til klagebrev fra søker
Kartutsnitt M = 1 : 500
Kartutsnitt M = 1 : 1000

DISPENSASON OG FRADELING GNR 122 BNR 30, ASLE JENSEN M.FL. KAI I BRATTFJORD

Saksbehandler:	Helge Skram	Arkiv: G/BNR 122/30
Arkivsaksnr.:	12/459	

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
102/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.09.2012

Forslag til vedtak:
Steigen kommune gir dispensasjon fra plan og bygningsloven § 1-8 og bestemmelsene i kommuneplanens arealdel om tiltak i strandsonen og innvilger søknad om etablering av ny festetomt fra gnr 122 bnr 30 med formål å etablere egen enhet for kai og tilhørende kaitomt i Brattfjord.
Jfr. jordloven § 12, pbl §§ 1-8, kap. 19 og 20-1,m og naturmangfoldloven.
Søknaden er vurdert opp mot naturbasene og vurderes til ikke å komme i konflikt med de formål naturmangfoldloven skal ivareta.
Vilkår:
Kaia må fortsattt være tilgjengelig for anløp av lokal båtrute i Nordfoldbassenget.

Saksutredning:

Saken gjelder:	Søknad om fradeling av ny festetomt med kai og tomtegrunn i Brattfjord
Formål:	Fradeling for å etablere egen forening for vedlikehold og drift av kaianlegg
Søker:	Asle Jensen, Lillesjøvn 5, 7562 Hundhamaren Brattfjord Velforening v/ Odd Svein Hjertø, 8286 Nordfold
Eiendom:	Gnr 122 bnr 30
Planstatus:	LNF 4
Lovanvendelse:	Plan- og bygningsloven 2008 §§ 20-1,m Jordloven §§ 1 og 12 Naturmangfoldloven §§ 7 til 12 Kommuneplanens arealdel Gebyrregulativ for Steigen kommune
Andre uttalelser:	Søknaden har vært forelagt Fylkesmannen i Nordland og Nordland Fylkeskommune. Det er ingen negative tilbakemeldinger.

Bakgrunn:
Brattfjord Velforening skal overta drifts- og vedlikeholds-ansvar for kaia.
Det søkes derfor om opprettelse av festegrunn med kai og tilhørende kaiområde for å opprette et eget panteobjekt.
Søknaden har vært på høring til statlige instanser uten at det er kommet innsigelser fra disse.

Vurdering:
Kaie er i dag anløpskai for lokalruta i Nordfoldfjorden. Oprettelse av festetomt betrakteas for å være et tiltak som sikrer fremtidig vedlikehold av kaia i Brattfjord.
Det forutsettes at etablering av festetomt ikke må være til hinder for fortsatt bruk av kaia som anløpspunkt.

Vedlegg: Kartutsnitt

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS BESTEMMELSER FOR OPPFØRING AV TOALETTANLEGG I HELLVIKOMRÅDET

Saksbehandler:	Helge Skram	Arkiv: G/BNR 21/157
Arkivsaksnr.:	12/867	

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
103/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.09.2012

Forslag til vedtak:
Steigen kommune gir dispensasjon fra bestemmelsene i plan og bygningsloven om bygge-forbud i strandsonen og bestemmelsene om byggeforbud i statlig sikret friluftsområde i Hellvika, Leinesfjord.
Dispensasjonen begrunnes med at tiltaket tilrettelegger for allmenn bruk og ferdsel i området. Jfr. pbl. 2009 § 1-8.

I medhold av plan- og bygningsloven av 2008, § 20-1 godkjennes søknad mottatt 04.09.2012 om byggetillatelse av toalett med bebygd areal på 9,7 m^2 inkl. låsbar bod på 2,5 m^2 og tilhørende rullestolrampe fra eksisterende treplatting.

Leinesfjord Grendelag v/styret, gir ansvarsrett for utførelse av tiltaket..

Vilkår:
- Toalettet må plasseres i terrenget som vist på situasjonsplan og slik at bygget tilpasses eksisterende bebyggelse. Jfr. Pbl 2012 kap. 29 om utforming av bygning..
- Tiltaket tillates gjennomført når behandlingsgebyr kr. 1.500,- er innbetalt.
- Dersom det under markinngrep oppdages gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, må arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes til Kulturminner i Nordland. Jfr. kulturminneloven § 8 andre ledd om tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt.

Tiltaket er sjekket opp mot naturbasen og lov om naturmangfold og det er ikke funnet konflikt med lovens bestemmelser. Det foreligger heller ikke andre protester eller andre kjente forhold som strider i mot tiltaket.

Saksutredning:

Saken gjelder:	Søknad om dispensasjon fra bestemmelsene om byggeforbud i friluftsområde.
Formål:	Bygge enkelt toalettanlegg i forbindelse med Hellvika friluftsanlegg
Søker:	Leinesfjord og Omegn Grendelag
Eier:	Steigen Kommune
Eiendom:	Gnr 21 bnr 157
Planstatus:	Statlig sikret friluftsområde i Hellvika, Leinesfjord
Lovanvendelse:	Plan- og bygningsloven 2008 § 20-1 Naturmangfoldloven §§ 7 til 12 Kommuneplanens arealdel Gebyrregulativ for Steigen kommune
Andre forhold:	Tiltaket er finansiert av Nordland Fylkeskommune. Det skal benyttes snurredass.

Det bygges et uthus/bod som skal inneholde toalett og verktøybod. I dette bygget monteres et såkalt smurredass. We tilpasses for rullestolbrukere og vil bli panelt også innvendig. Huset settes på peler. En del grunnarbeid for hånd må påregnes. Fra eksisterende terasse foran gapahuken bygges en gangvei av tre med terrasse/snuplass for rullestolbrukere foran nevnte bygg. Videre settes opp en levegg for vind og vær ut fra gapahuken på ene siden med en liten knekk mot fronten av eksisterende terrasse.

Vurdering:
Tiltaket er en videreføring av anlegget i Hellvika og som er bygd i regi av Leinesfjord Grendelag ca. år 2000. Tiltaket skal bygges i tilknytning til eksisterende anlegg i tråd med tidligere bestemmelser og tillatelser.

Gebyr:
Søknader etter pbl § 20-1 er gebyrpliktig og beregnes etter eget regulativ for Steigen kommune. Dispensasjonsgebyr knyttet til fellestiltak for allmenheten i regi av lag og foreninger er ikke gebyrbelagt.
Saksgebyr beregnes som følger og belastes tiltakshaver (Jfr. SAK):

Saksbehandlingsgebyr	Mindre tiltak	kr	1.500,-
		kr.	
Sum		**kr.**	**1.500,-**

Vedlegg:
Tegninger
Kartutsnitt

SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 62 BNR 8 DISPENSASJON FRA BYGGE- OG DELINGSFORBUD I STRANDSONEN

Saksbehandler:	Tordis Sofie Langseth	Arkiv: G/BNR 62/8
Arkivsaksnr.:	12/688	

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
104/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.09.2012

Forslag til vedtak:

I
Det gis dispensasjon i henhold til plan- og bygningslovens § 19 og § 1-8 for fradeling av tomt til utleiehytte delvis innenfor delingsforbudet i strandsonen på gnr. 62 bnr. 8 i Steigen.

II
Det gis tillatelse til fradeling av ca. 1,2 da. tomt til utleiehytte fra gnr. 62 bnr. 8 i henhold til søknad mottatt 20.06.12, og ortofoto datert 04.06.12. Tillatelse gis med hjemmel i jordlovens § 9 og 12, samt plan- og bygningslovens § 26 og 27. Tomta må sikres stedfestet og tinglyst adkomst fra kommunal vei. Det settes følgende vilkår for fradeling:

- Bebyggelsen på tomta må plasseres på linje med eksisterende bebyggelse på tilgrensende tomt, bnr. 23. Det gis ikke dispensasjon for plassering av bygning i 50-m-beltet i strandsonen.

Søknaden er vurdert i henhold til naturmangfoldlovens § 7.

Saksutredning:
Vi gjør oppmerksom på følgende forhold:

- Tillatelse til deling foreldes etter tre år, i henhold til jordlovens § 12. Dette innebærer at partene må ta initiativ til oppmåling og tinglysing 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: Magnar og Håkon Hansen, 8289 Våg
Kjøper: Ranita Hanssen, 8289 Våg

Eiendommen
Gnr. 62 bnr. 8 inngår i ei driftsenhet sammen med gnr. 62 bnr. 2,7 og 8 og gnr. 64 bnr. 4. I følge gårdskart har enheten i alt 83,9 da. fulldyrka jord, 10,3 da overflatedyrka jord og 79,9 da. innmarksbeite. Totalareal er ca. 1.845 da. fordelt på mange teiger. Enheten har ca. 138,8 da. produktiv skog. Gården er i drift som selvstendig enhet, med kjøttproduksjon. Tunet ligger på gnr. 62 bnr 2. Eiendommene ligger på Røtnes på Engeløyas østside. Arealkategori i kommuneplanens arealdel er LNF3 (landbruks-, natur- og friluftsområde der bolig, ervervs-

og fritidshus kan tillates), for de områdene på eiendommene der bebyggelsen ligger, og som er i tilknytning til vei. Røtnes er ei bygd som de siste 10-15 årene har hatt tilflytting og etablering av flere unge familier, og der det er i samfunnets interesse å legge til rette for videre boligbygging.

Det søkes om
fradeling av ei tomt for oppføring av utleiehytte på gnr. 62 bnr. 8. Den omsøkte tomta ligger langs privat vei øst for tunet på hovedbruket, og grenser inntil tidligere fradelt og bebygd boligtomt, bnr. 23. Kjøper av tomta er datter av en av grunneierne, og er eier av bnr. 23. Det opplyses at etableringa av utleiehytta er første ledd i et generasjonsskifte på gården, der drifta tenkes dreid mer over mot turisme. Omsøkt tomt er på ca 1,2 da. og inngår i dag i et større beiteområde. Bygninga ønskes plassert på linje med bolighuset som tidligere er fradelt og har bnr. 23. Bygget vil ikke komme i konflikt med 50-m grensa. Det søkes om tomt i flukt med tidligere fradelt tomt (bnr. 23), og tomtegrensa vil da gå ca 37 m fra strandlinja, målt på kartet.

Undertegnede har vært på befaring i forbindelse med søknaden. Den omsøkte tomta ligger på flata, ca. 20 m.o.h. Foran tomta er terrenget svært bratt ned mot sjøen, så bratt at det ikke er naturlig å ferdes til fots i skråninga. Selve strandlinja er også svært bratt i området, slik at det er lite framkommelig for folk å ferdes langs land her. Den omsøkte tomta har svært god beliggenhet med tanke på sol, lys og utsikt.

Dispensasjon
Søknad om dispensasjon behandles i henhold til plan- og bygningslovens § 19. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

I denne saken er det delingsforbudet i strandsonen det søkes dispensasjon fra. Forbudet mot tiltak i strandsonen skal ivareta et nasjonalt mål om at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Den har ofte et rikt biologisk mangfold, og omfatter viktige landskapsverdier. Som beskrevet ovenfor, er platået der tomta ligger ca. 20 m.o.h, og terrenget ned til strandlinja er så bratt at tomta ikke reelt sett oppfattes å ligge i det man vil oppfatte som strandsonen. Terrenget gjør det lite aktuelt å ferdes langsmed land i området. Videre er det slik at omsøkt tomt ligger i grense med tidligere fradelt tomt, der det står et bolighus i dag. Adkomst vil bli felles med nabotomta. Dispensasjon for fradeling av ny tomt og bygging på linje med eksisterende bebyggelse vurderes derfor å ikke ha noen betydning for mulig ferdsel langs sjøen i området, og vil heller ikke føre til ytterligere privatisering av strandsonen. Tomta er svært godt egna til etablering av utleiehytte. Dispensasjon vil være en stor fordel for partene. Det er også en viss samfunnsnytte av tiltaket, i og med at det er et ledd i generasjonsskifte på hovedbruket. Ulempene med dispensasjon vil være den generelle svekkelsen av planens virkning. Samla sett vurderes fordelene å være klart større enn ulempene.

Før dispensasjon kan gis, skal saka ha vært på høring hos regionale myndigheter. Den er oversendt til Nordland Fylkeskommune, Fylkesmannen i Nordland og Sametinget for uttalelse, med frist 20. august. En kan ikke se at naboeiendommer blir berørt av tiltaket.

Fra fylkesmannen i Nordland er det kommet uttalelse, der de peker på at etablering av turisme tilknyttet gården kan være med å styrke næringsgrunnlaget, men er skeptisk til fradeling av tomt. Deler av uttalelsen gjengis:

> En parsell til utleievirksomhet vil være fritt omsettelig, og det ligger en viss fare i at parsellen i framtida ikke vil tilhøre eierne av landbrukseiendommen som omslutter parsellen. En utbygging av utleiehytte her, vil også kunne brukes som argument for ytterligere fradeling av parseller videre vestover på beitearealet. Fylkesmannen vil derfor anbefale at ei utleiehytte med foreslått plassering forblir tilknyttet landbrukseiendommen, slik at tiltaket styrker landbrukseiendommens verdi og avkastningsevne. Dersom utleiehytta skal være fritt omsettelig, mener Fylkesmannen at foreslått plassering er uheldig i forhold til landbruksinteressene.

Sametinget uttaler at det ikke er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner, og har derfor ingen spesielle merknader til fradelingssøknaden.

Lovgrunnlag

For behandling av saken finner vi i jordlov, plan- og bygningslov og naturmangfoldloven.

Plan- og bygningsloven

§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. 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. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

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 friluftsinteresser skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

§ 19-1. Søknad om dispensasjon

Dispensasjon krever grunngitt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

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.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.

§ 26-1. Opprettelse og endring av eiendom

Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. lov om eigedomsregistrering, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.

Kap. 27 Tilknytning til infrastruktur
§ 27-1. Vannforsyning
Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. M.m.

§ 27-2. Avløp
Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortleding av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende. M.m.

§ 27-4. Atkomst
Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.
Dersom vegforbindelse etter kommunens skjønn ikke kan skaffes uten uforholdsmessig vanske eller utgift, kan kommunen godta en annen ordning.
I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.
Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

Jordloven

§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 forpakting, 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 planer 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.

Administrasjonens vurdering, jordlov:

Etablering av utleiehytta er første ledd i dreiing av drifta mer over mot turisme, og er en forberedelse til generasjonsskifte på hovedbruket. Tap av beiteområder er en ulempe isolert sett, men etablering av tilleggsnæring anses å kunne øke avkastingsevnen mer enn tapet av beiteområdet. Det legges vekt på at tomta legges i grense med tidligere fradelt tomt, slik at den ikke stykker opp beiteområdet mer. På befaring med grunneier er flere tomtealternativ drøfta, og det er enighet om at det vil være uheldig med fradelte tomter vest for bnr. 23. Angående fylkesmannens anbefaling om å etablere utleiehytte uten fradeling av tomt: Det er riktig at bygging på fradelt tomt ikke sikrer at hytta i framtida vil tilhøre gården. På den andre siden har vi også erfaring fra at utleiehytter som er bygd på hovedbruket seinere har blitt

fradelt og solgt, når økonomi og drift på bruket ellers tilsier det. Administrasjonen legger også vekt på å støtte opp under planene partene har om en gradvis overtakelse av drift og dreining av drift over mot turisme. Det er ei utfordring å få til generasjonsskifter i landbruket i området, og det bør legges vekt på fleksibilitet og tilrettelegging for det partene ser av muligheter. Ei videre utbygging av flere utleieenheter tenker partene lokalisert til helt andre områder på eiendommen, så en kan ikke se at det er fare for at turistnæringa skal ese ut i beiteområdene videre vest for bnr. 32.

Vurdering plan- og bygningslov: Adkomst blir felles med eksisterende privat vei. Vannforsyning blir fra godkjent kommunalt vannverk. Avløp må anlegges som privat enkeltanlegg, evt. felles med nabotomta.. Tomta anses svært godt egna for formålet, med tanke på adkomst, lys- og utsiktsforhold.

NATURMANGFOLDLOVEN

Som et ledd i utredninga av dispensasjon og eventuelt deling, kommer også naturmangfoldlovens § 7 inn. Utifra undersøkelser i tilgjengelige baser, er det ikke kjente biologiske verdier som blir skadelidende av fradelinga.

Vedlegg:

- Ortofoto datert 04.06.12
- Oversiktskart datert 18.07.12

SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 35 BNR 2 TILLEGGSAREAL TIL 35/7

Saksbehandler:	Tordis Sofie Langseth	Arkiv: G/BNR 35/2
Arkivsaksnr.:	12/693	

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
105/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.09.2012

Forslag til vedtak:
Det gis dispensasjon fra LNF2-kategorien i kommuneplanens arealdel, og tillatelse til fradeling av tilleggstomt til gnr. 35 bnr. 7 fra gnr. 35 bnr. 2. Jfr. pbl. §§ 19, 26 og 27, jordlovens § 12 og naturmangfoldlovens § 7 m.fl. Tomt fradeles i henhold til skisse vedlagt søknad mottatt 18.06.12. Tomta skal ha stedfestet og tinglyst adkomst i henhold til samme søknad. Tomt og tilleggstomt får til sammen et areal på ca. 1,6 da.

Det gjøres oppmerksom på:
- Tillatelse til deling foreldes etter tre år, i henhold til jordlovens § 12. Dette innebærer at partene må ta initiativ til oppmåling og tinglysing av tomta/tomtene innen tre år.
- Parter og eventuelt andre med rettslig klageinteresse har anledning til å klage på vedtaket innen tre uker. Det vises til vedlagt orientering om klageadgang.

Saksutredning:
Det søkes om fradeling av tilleggstomt og ny adkomst til gnr. 35 bnr. 7 fra bnr. 2 på Liland.

Parter:
Søker: Maren og Ole Edvard Liland, 8288 Bogøy
Kjøper: Laila Liland, Parkveien 52, 8005 Bodø

Eiendommen
Gnr. 35 bnr. 2 og 4 er en landbrukseiendom med ca. 95,5 da. fulldyrka jord, 41,4 da. beite (i følge gårdskart) og totalareal på ca. 5550 da. Produktiv skog er på 1.860 da.I tillegg kommer areal som ligger i sameie med bnr. 1. På bnr. 2 ligger tunet på eiendommen, med våningshus og driftsbygning, bygd ut for melkeproduksjon ca 1990. Eiendommen er for tiden ikke i selvstendig drift. Jorda drives som tilleggsjord. Hele eiendommen skal nå selges ut av familien. I den forbindelse er det nylig gitt tillatelse til fradeling av ei bebygd og to ubebygde tomter, samt noe tilgrensende areal på bnr. 4.
Ovenfor tunet på eiendommen, med gårdsveien som adkomstvei, ligger et eldre bolighus på fradelt tomt (bnr. 7). Huset eies i sameie av flere familiemedlemmer, deriblant eierne av hovedbruket. I forbindelse med salg av hovedbruket, søkes det om fradeling av tilleggstomt og endra adkomst til bnr. 7. Bnr. 7 er på ca. 786 m2.
Området har i kommuneplanens arealdel status som LNF2- område, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der det er åpnet for spredt bygging til bolig- og næringsformål. Bnr 7 brukes i dag som feriehus, og det søkes derfor dispensasjon fra LNF2-kategorien.

DISPENSASJON LNF2

Lovgrunnlaget for dispenasjonssøknader finner vi i plan- og bygningslovens
§ 19-1. Søknad om dispensasjon

Dispensasjon krever grunngitt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

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.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.

LNF2-kategorien i kommuneplanens arealdel omfatter områder med viktige landbruks-, natur- og friluftsverdier. I disse områdene tillates derfor ikke spredt fritidsbebyggelse eller fradeling eller bortfesting til slike formål. Videre gjør kulturlandskapshensyn seg gjeldende.

Søknad om dispensasjon skal være begrunnet. Slik begrunnelse foreligger i form av vedlegg til søknaden. Det gjøres rede for bruken av huset, og argumenteres med at salg av hovedbruket ut av familien gjør at det ikke lenger er aktuelt med felles bruk av tunarealet, og det er behov for å ha adkomst/parkering til bnr. 7 på egen eiendom, utenom gårdstunet. Det argumenteres for å fortsatt bruke gårdsveien som adkomstvei, ettersom andre aktuelle alternativ vil medføre omdisponering av dyrka jord, og dessuten vil være dyrere både å anlegge og drive/vedlikeholde. Det er videre opplyst at en av eierne tenker å overta bnr. 7 som eneeier, og vurderer å flytte til Steigen og bosette seg på eiendommen. I så fall vil det være nødvendig å bygge ut huset, og det er da behov for større tomt, også for å kunne plassere en garasje i tilknytning til adkomsten.

B.
Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jfr. § 19-2 andre ledd.
Fordler ved å gi dispensasjon: Fordeler her vil først og fremst være for partene. Både bnr. 7 og hovedbruket har fordel av at adkomst/bilparkering skilles. Det kan ses som en fordel av jordvernhensyn at ny adkomst ikke må plasseres på dyrka jord.
Ulemper: En kan ikke se at det er noen ulemper for berørte parter, i forhold til dagens situasjon. Det legges til grunn at bnr. 7 allerede har tinglyst rett til adkomst gjennom gårdstunet. Generelt er det en ulempe ved dispensasjon at planen svekkes som styringsverktøy.

C.
Varsling av naboer og regionale myndigheter
Følgende er varsla: Naboeiendom (bnr. 1) er varsla, og har ikke gitt innvendinger.
En kan ikke se at regionale myndigheters ansvarsområder blir berørt, og de er følgelig ikke varsla.

D.
Dersom dispensasjon innvilges, kan det vurderes å sette vilkår, jfr § 19-2 første ledd.

E. Vurdering
Bnr. 7 er allerede opprettet, med tinglyst adkomstrett som en oppfatter går gjennom tunet på hovedbruket. Det er et feriehus. En har forståelse for behovet for å legge bedre til rette for delt adkomst mellom de to eiendommene, når de ikke lenger vil være i samme families eie. Ulike alternativ er drøfta med kjøper, og en kan ikke se at det er andre alternativ uten å beslaglegge dyrka jord i drift. Det er ikke ei ideell løsning å ha et hus/feriehus på fradelt tomt nært opptil gårdstunet, med gårdsveien som adkomst. Dette er imidlertid en etablert situasjon, og tilrettelegging av hensiktsmessig adkomst kan forebygge eventuelle konflikter i framtida. Utvidelse av tomta mot nord-øst til ca. 1,7 da. totalareal anses lite kontroversielt.

JORDLOV
Deling av landbrukseiendom krever samtykke i henhold til jordlovens
§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 forpakting, 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 planer 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:
Det foreligger ikke samfunnsinteresser som taler for deling (jfr. § 12 andre ledd). Det omsøkte tilleggsarealet vurderes ikke å svekke eiendommens avkastningsevne, og kan derfor tillates. Det vises ellers til vurderinger av driftsforhold ang. adkomsten ovenfor.

PLAN- OG BYGNINGSLOV
§ 26-1. Opprettelse og endring av eiendom
Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. lov om eigedomsregistrering, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.

Kap. 27 Tilknytning til infrastruktur
§ 27-1. Vannforsyning

Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. M.m.

§ 27-2. Avløp

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortleding av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende. M.m.

§ 27-4. Atkomst

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.

Dersom vegforbindelse etter kommunens skjønn ikke kan skaffes uten uforholdsmessig vanske eller utgift, kan kommunen godta en annen ordning.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

Vurdering:
Eiendommens adkomst vil bli lagt om, og ny plassering stedfestes og tinglyses.
Vannforsyning og avløp blir ikke endret som følge av søknaden.

NATURMANGFOLDLOVEN

Som et ledd i utredninga av dispensasjon og eventuelt deling, kommer også naturmangfoldlovens § 7 inn.

§ 7. *(prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12)* Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.

De nevnte prinsippene går på kunnskapsgrunnlaget for å treffe beslutning, føre-var-prinsippet m.m. Tilgjengelige baser for kjent kunnskap om biologisk mangfold i området er undersøkt. En kan ikke se at utvidelse av tomta og omlegging av adkomst kommer i konflikt med de hensyn naturmanfoldloven ivaretar.

Vedlegg:
Ortofoto og følgebrev vedlagt søknad mottatt 18.06.12

DELING AV GRUNNEIENDOM, GNR. 19 BNR. 1

Saksbehandler:	Tordis Sofie Langseth	Arkiv: G/BNR 19/001
Arkivsaksnr.:	12/827	

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
106/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.09.2012

Forslag til vedtak:
Det gis tillatelse til fradeling av ca 14 da fra gnr. 19 bnr. 1 til uendra bruk i henhold til søknad av 13.08.12. Jfr. jordlovens § 12 og plan- og bygningslovens § 26. Det settes som vilkår at den fradelte teigen overdras til eieren av bnr. 16 og deretter inngår i samme driftsenhet som bnr. 16. Begrunnelse for vilkåret er at samfunnsnytten av fradelinga avhenger av at arealet tillegges bnr. 16.

Ettersom arealet fradeles til uendra bruk, kommer naturmangfoldlovens § 7 ikke til anvendelse.

Saksutredning:
Det søkes om fradeling av en teig på ca. 14 da. beitemark til uendra formål.

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: Ragnhild Tverback, Marhaug, 8286 Nordfold
Kjøper: Svein Johnsen, Marhaug, 8286 Nordfold

Eiendommen
Gnr. 19 bnr. 1 ligger på Marhaug i Steigen, ca. 6 km fra Leinesfjord. Det er en landbrukseiendom med følgende ressursgrunnlag, jfr. gårdskart: Ca 60 da. fulldyrka jord, 22 da. innmarksbeite, 444 da. produktiv skog, totalareal ca. 994 da.
Eiendommen har eldre bolighus bolighus der eieren bor, samt ei eldre driftsbygning for storfe som er i dårlig stand. Det har ikke vært selvstendig drift på eiendommen på ca. 20 år, men jorda har hele tida vært drevet som leiejord.
Området eiendommen ligger i har flere større og mindre landbrukseiendommer og boligeiendommer, de fleste i bruk som heilårsboliger. Det er en viss jordbruksdrift i området med sau og en god del hester, men det meste av jorda drives som tilleggsjord.
I kommuneplanens arealdel har området status LNF3, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der bolig-, nærings- og fritidsboliger kan tillates.

Det søkes om fradeling av et areal på ca. 14 da. innmarksbeite som ligger på øversida av kommunal vei. Arealet ble brukt som kalvebeite da bruket ble drevet med melkeproduksjon. De seinere årene har det vært brukt som beite for hest, sammen med tilgrensende areal på gnr. 19 bnr. 16. Formålet med fradelinga er å overdra teigen til eieren av bnr. 16, og dagens bruk som beite skal opprettholdes.

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.

Arealressursene 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. Forvaltinga 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.

§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 forpakting, 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 planer 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.

Plan- og bygningsloven

§ 26-1. Opprettelse og endring av eiendom

Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. lov om eigedomsregistrering, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.

Vurdering

Fradeling av 14 da. beitemark kan ikke sies å være forsvarlig utifra eiendommens avkastingsevne. Vurderinga må derfor gå på samfunnsinteressene, jfr. jordlovens § 12 andre ledd. Styrking av beitegrunnlaget på bnr. 16 kan neppe sies å være en ”samfunnsinteresse av stor vekt”. På den andre siden har dagens eier av bnr. 1, som nylig har overtatt eiendommen, ingen planer om å etablere husdyrhold som gjør at hun vil ta dette beiteområdet i bruk. Arronderingsmessig ligger det svært godt til rette å benytte denne beitemarka sammen med bnr. 16. Arealet ligger sentralt i bygda, og det har stor lokal betydning for kulturlandskapet at beiting og rydding videreføres. I overskuelig framtid ser det ut til at dette best kan sikres ved å overføre arealet til bnr. 16, slik det er søkt om.

Vedlegg:

Ortofoto M 1:5000

OMDISPONERING AV DYRKA JORD FOR VEGTRA- GNR 74/9

Saksbehandler:	Tordis Sofie Langseth	Arkiv: G/BNR 74/9
Arkivsaksnr.:	12/625	

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
107/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.09.2012

Forslag til vedtak:

Det gis ikke tillatelse til omdisponering av fulldyrka jord til vegformål på gnr. 74 bnr. 8, jfr sak om veirett fram til gnr. 74 bnr. 9. Hjemmel: Jordlovens § 9. Avslaget begrunnes med at samfunnsnytten av ei slik omdisponering ikke tilsier at jordbruksinteressene bør vike.

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.

Saksutredning:

Saken gjelder omdisponering av fulldyrka jord for bruk som vegformål på gnr. 74 bnr. 8, Sandvågan i Steigen.

Parter:
Eier av gnr. 74 bnr. 8, Ernst Martin Jakobsen, 8390 Reine
Eier av gnr. 74 bnr. 9, Roy Atle Nygård, Saur, 8283 Leinesfjord

Bakgrunn:
Salten jordskifterett har til behandling sak om ny adkomstvei til gnr. 74 bnr. 9. Partene har blitt enige om ei løsning over gnr. 74 bnr. 8. Traseen går for en stor del på dyrka jord, og jordskifteretten har derfor bedt om godkjenning etter jordloven, det vil si dispensasjon fra jordlovens § 9 for å bruke dyrka jord til vegformål. Jordskifteretten oplyser at partene ikke er enige om hvorvidt gnr. 74 bnr. 9 fra før har veirett fram til eiendommen.

Eiendommen
Gnr. 74 bnr. 9 er en utmarkseiendom langsmed sjøen i Sandvågan.Totalareal ca 42,9 da., herav 12,9 da. klassifisert som innmarksbeite, 13,2 da. uproduktiv skog, resten er skrinn fastmark, til dels berg i dagen. På eiendommen står en eldre sjå. Historikken for eiendommen (arkivopplysninger) er at bnr. 9 på 30-tallet var en egen enhet, og eierne bodde på eiendommen. Midt på 30-tallet kjøpte familien bnr. 18, ca 800 m (luftlinje) lenger vest, og flytta hit. I 2005 ble det gitt tillatelse til deling av driftsenhet, og bnr. 9 ble da overdratt til dagens eier.
I kommuneplanens arealdel har eiendommen arealstatus LNF2, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der bolig- og næringstiltak kan tillates. Eiendommen er ei halvøy som er ca. 110 m brei, det vil si at det aller meste av arealet ligger innenfor strandsonen som i dette

området er 50 m fra strandlinja. Et areal i grensen mot bnr. 8 kan bebygges uten å komme i direkte konflikt med bygge- og delingsforbudet i strandsonen.

Arealet
Den veitraseen partene har blitt enige om på bnr. 8, går på dyrka jord i ei strekning på til sammen ca 330 m. På mesteparten av strekninga er veien tenkt lagt i utkanten av jordstykket, men i et område avskjærer veitraseen et areal på ca 1,3 da fulldyrka jord. Bnr 8 er ikke i selvstendig drift, jorda drives som tilleggsjord til bruk i området.
Jordskifteretten opplyser at det dreier seg om en enkel vei som skal legges rett på marka, der det kun fylles grus i hjulsporene. Eventuelle terrenginngrep vil bli meget små.
Det er vurdert andre mulige traseer, men konkludert med at dette neppe kan tillates av hensyn til byggeforbud i strandsone, usikkert om det kan gis ny avkjørselstillatelse fra vegvesenet, og eventuelt kryssing av innmark på andre eiendommer. Veirett forbi huset på bnr. 8 ser ikke ut til å være et alternativ som partene kan bli enige om.

Lovgrunnlag
Saken behandles etter jordlovens § 9:
§ 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 særlige 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.

Vurdering:
Det legges til grunn at ca 330 m av veien ligger på fulldyrka jord i drift. Dersom en går utifra 3 m bredde, blir ca. 1 da. fulldyrka jord direkte omdisponert. I tillegg avskjæres et areal på ca. 1,3 da., og et restareal langs ca. halve strekninga blir stående igjen utenfor veitraseen. Selv om det er snakk om ei enkel tilrettelegging for kjøring på veien, vil det vanskeliggjøre drifta av jorda, og øke faren for at kantsonene går ut av drift. Dette er allerede et økende problem, særlig på leiejord. Dersom en tenker seg drift av jorda med åkervekster, for eksempel potet, vil det avskårne arealet være lite rasjonelt å ta med i åkeren.
Det er svært små ressurser på gnr. 74 bnr. 9. Behovet for kjøring fram til eiendommen, slik den i dag framstår, bør kunne dekkes gjennom kjøring på frosset mark. Eiendommen er å anse som en utmarkseiendom. Behovet for helårs kjørevei fram til eiendommen må veies opp mot hensynet til jordvernet for fulldyrka jord i drift. En kan ikke se at samfunnsnytten av omdisponeringa i denne saken tilsier at jordbruksinteressene bør vike, jfr. jordlovens § 9 andre ledd.

Vedlegg:
Skisse fra jordskifteretten 30.05.12
Ortofoto Sandvågan M 1:5000