



MØTEINNKALLING

Utvalg: Plan- og ressursutvalget i Steigen
Møtested: **Steigen Sjøhus, Røssøya**
Møtedato: 20.03.2013 Tid: kl 09.00

Oppmøte i Leinesfjord for samkjøring kl 08.30.

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.

Program for dagen:

Kl 09.00 Befaring Steigen Tur
Ca kl 09.45 Befaring Steigen Sjøhus
Ca kl 10.30 Møtestart
Ca kl 11.30 Lunsj (det blir servert lunsj)
Befaring på fiskebruket på Røssøy på slutten av dagen.

SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr. Arkivsaksnr.
Tittel

- **Informasjon om innspill til kommuneplanens arealdel**
- **Drøftingssak: Etableringspris (se vedlegg fremst i møteboka)**

PS 18/13 13/248
DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 06.02.13 - 12.03.13

PS 19/13 12/322
**KOMMUNEDELPLAN FOR FYSISK AKTIVITET OG
NATUROPPLEVELSER 2013-2016**

PS	20/13	13/175 SØKNAD OM STØTTE TIL BRATTFJORD VELFORENING
PS PLA	21/13	10/213 MINDRE VESENTLIG ENDRING - REGULERINGSPLAN SETTEFISKANLEGG FORSAN
PS	22/13	12/868 REGULERINGSPLAN BRENNVIKBOGEN 1. GANGS BEHANDLING
PS	23/13	13/55 SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 97 BNR 3 DISPENSASJON STRANDSONE
PS	24/13	13/59 SØKNAD OM FRADELING AV TOMT - GNR 76 BNR 3 - DISPENSASJON FRA LNF1-KATEGORI

Eventuelt.

Til

Plan og ressursutvalget

ETABLERINGSPRIS

Jeg viser til drøfting av en etableringspris I siste møte.

Konklusjonen var at administrasjonen skulle utrede og klargjøre spørsmålet.

Vedlagt ligger et notat ang. etableringsprisen. Som dere ser foreslår vi å redusere beløpet til 50.000 kr.

Jeg foreslår at vi drøfter igjennom dette og evt. gjør noen justeringer hvis dere går videre med dette. Så sender vi det til høring hos næringslivet.

Vi legger så fram et endelig regelverk på møtet den 8 mai

Per Løken

ETABLERINGS PRIS

Steigen kommune ønsker å stimulere til nyskaping, innovasjon og etablering.

Kommunen har satt av 50.000 kr fra næringsfondet for å stimulere til dette. Det deles ut en pris på kr 50.000 til beste ide.

Det blir utlyst en frist for å delta i en konkurranse om beste prosjekt samtidig med utlysning av næringsfondet.

Det blir oppnevnt en jury på 3 personer: leder i Plan og ressurs, en fra næringsforum, en fra Sparebank 1. Næringsjefen er sekretær.

Kriterier for etableringsprisen:

- Etableringa må skape aktivitet i form av arbeidsplasser og lokal omsetning i Steigen. Prisvinneren må bo i Steigen eller ha klar plan for å flytte hit.
- Nyetableringa må ha et tydelig forretningsmessig potensial innen et eller flere områder:
 - Arbeidsplasser
 - Omsetning
 - Teknologisk nyskapende produkt
 - Kommersiell utvikling av produktet
 - Offensiv nyskaping
- Etableringa må være gjennomarbeidet og realiserbar.
- Etableringa må være knyttet til en etablert bedrift eller ha en finansiell avtale med en bedrift eller finanskilde som vil bidra til realisasjon av prosjektet.
- Kompetansen hos søkeren skal vurderes
- Utnytting av lokale ressurser og ringvirkninger i lokalsamfunnet
- Fokus på kvinnelige arbeidsplasser

Juryen må stå fritt til å vurdere alle ideer som kommer inn og også å forkaste enhver ide..

Juryen kan tildele prisen slik at en del utbetales ved utvelgelse, og en siste del utbetales ved gjennomføring. Prisen kan kun tildeles en prisvinner.

Hvis prisen ikke blir utdelt, vil den bli tatt inn i næringsfondet og brukes som det øvrige fondet.

DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 06.02.13 - 12.03.13

Saksbehandler: Trine Adolfsen
Arkivsaksnr.: 13/248

Arkiv: 033

Saksnr.: Utvalg
18/13 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
20.03.2013

Forslag til vedtak:

Delegerte vedtak tas til etterretning.

Saksutredning:

Se vedlagte liste over delegerte vedtak.

Delegerte vedtak

Dato: 06.02.2013 - 12.03.2013 Utvalg: PLA Plan- og ressursutvalget i Steigen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
13/29	07.02.2013 MOTORFERDSEL I UTMARK 2013	DS 16/13	SAD/SERV/EBG	K01
13/98	12.02.2013 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - HYTTE/ANNEKS GNR 28/13 - NORDSKOT BRYGGE	DS BYG 18/13	PUD//HSK	G/BNR 28/13
13/104	12.02.2013 SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 10 BNR 5 - ALF BJØRN NILSEN OG ANN SØLVI LEINES	DS DEL 19/13	PUD/SKOG/GL	G/BNR 10/5
13/29	13.02.2013 MOTORFERDSEL I UTMARK 2013	DS 21/13	SAD/SERV/EBG	K01
13/96	25.02.2013 SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 121 BNR 16 - INGE HANSEN M.FL	DS DEL 22/13	PUD/SKOG/GL	G/BNR 121/16
13/66	25.02.2013 SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 77 BNR 3 - KOLBJØRN HANSEN	DS 23/13	PUD//TSLP	G/BNR 77/3
13/116	25.02.2013 SØKNAD OM KONSESJON - GNR 77 BNR 3 - RØSSØY VANNVERK	DS 24/13	PUD//TSLP	G/BNR 77/3
13/137	01.03.2013 SØKNAD OM TILLATELSE TIL SANERING AV ETERNITTPLATER GNR 105 BNR 20	DS BYG 25/13	PUD//HSK	G/BNR 105/20
13/140	04.03.2013 SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 5 BNR 18	DS DEL 26/13	PUD/SKOG/GL	G/BNR 5/18
13/147	12.03.2013 SØKNAD OM STØTTE TIL DELTAKELSE PÅ VILLMARKSMESSE	DS 30/13	PUD/NÆR/PL	NAVN Steigen Sjøhus

KOMMUNEDELPLAN FOR FYSISK AKTIVITET OG NATUROPPLEVELSER 2013-2016

Saksbehandler: Fred Eliassen
Arkivsaksnr.: 12/322

Arkiv: C21

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
26/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	29.03.2012
19/13	Plan- og ressursutvalget i Steigen	20.03.2013

Forslag til vedtak:

Utkast til Kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelser for 2013 - 2016 for kommunene Steigen, Tysfjord og Hamarøy foreligger. I henhold til PLB § 5.2. beslutter Steigen kommune å legge planen ut til offentlig ettersyn og høring.

Denne planen bør og må ses i sammenheng med den vedtatte folkehelseplanen for Steigen.

Saksutredning:

I denne saken legges det fram et utkast til felles kommuneplanen for de tre STH kommunene. I henhold til plan og bygningslovens bestemmelser skal det på dette tidspunkt gjøres vedtak om offentlig ettersyn og høring. Alle berørte parter, både overordnede myndigheter og alle lokale aktører skal gis melding og anledning til å uttale seg i saken. Høringsfristen er 6 uker.

Planprosessen:

STH kommunene har enkeltvis planer for fysisk aktivitet og friluftsliv. Kommunene har gjennom STH-utvalget besluttet å utarbeide en felles kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelser.

Asplan Viak AS ble engasjert for å drive planprosessen. Våren 2012 ble planprogram utarbeidet og behandlet i formannskapet i Tysfjord og planutvalg i Hamarøy og Steigen. Etter vedtak ble planprogrammet sendt på 6 ukers høring.

Den 26. april ble det holdt et fagseminar i Hamarøy med deltagere fra Steigen, Tysfjord og Hamarøy kommuner ledet av Asplan Viak AS.

I etterkant av dette fagmøtet ble det gjennomført lokal medvirkning i de tre kommunene. I Steigen kom det inn en uttalelse fra Steigen idrettsråd. I Tysfjord og Hamarøy ble det gjennomført lokale folkemøter dels i juni og dels september 2012. Etter folkemøtene ble plandokumentet så utarbeidet basert på tidligere planer, gjeldene føringer nasjonalt og lokalt, og ikke minst de innspill som fremkom gjennom høringer og folkemøter. Det ble også gjennomført et møte i Hamarøy mellom de tre kommunene og Asplan Viak den 4. januar 2013.

I medvirkningsprosessen var mange av innspillene knyttet til tilrettelegging av turstier, nærmiljøtiltak og lignende forslag. Derimot er det få forslag knyttet til større anlegg. Om dette gir et representativt bilde av behovene som finnes i befolkningen er noe usikkert. I utgangspunkt vektlegges de innspill som kom som et

tegn på at en bør snu fokuset mot tilrettelegging for friluftsliv og fysisk aktivitet i nærmiljøet samtidig som eksisterende anlegg vedlikeholdes.

Etter at vedtak om offentlig ettersyn og høring, sendes planen ut og høringsfristen settes til 9. april 2013. Merknadsbehandling innen 22. april. Endelig sluttbehandling i politiske utvalg og kommunestyret senest 20. juni 2013

Planprogrammet/ framdriftsplan:

I planprogrammet lå det en framdriftsplan som anga arbeidsprosessen i planleggings-perioden. Framdriftsplanen ble fulgt i forhold til planprogrammet. Men det ble ikke mulig å gjennomføre en god lokale medvirkningsprosessen så tidlig som i april måned. Denne ble delvis gjennomført i juni og delvis i august. For Steigens del rapporterer de at de enda ikke har fått en tilfredsstillende prosess, men velger å gjøre høringsperioden mer aktiv og åpen. Dette innebærer at forsinkelsen nå er på om lag sju måneder.

Her vises noen av de målsetninger som er fremsatt i planutkastets fellesdel :

- Folkehelse og fysisk aktivitet:

Gjennom målrettet arbeid og samarbeid skal Hamarøy, Steigen og Tysfjord være foregangskommuner innenfor området forebyggende helsearbeid. Med dette arbeidet vil kommunene sette fokus på fysisk aktivitet som virkemiddel for bedre folkehelse.

- Friluftsliv:

Friluftslivet skal styrkes gjennom fortsatt å prioritere enkel tilrettelegging, og da spesielt for det nære friluftslivet. All tilgjengelig informasjon om friluftsliv, kultur og historie skal gjøres lett tilgjengelig for kommunenes innbyggere blant annet gjennom informasjon på kommunenes hjemmesider.

- Idrett:

STH skal arbeide for å styrke den organiserte idretten gjennom støtte til og nært samarbeid med de ulike organisasjonene.

- Anlegg: Idrett, friluftsliv og kulturbygg

Hamarøy, Steigen og Tysfjord kommuner vil arbeide for å utvikle og vedlikeholde gamle anlegg og bygg.

Alle grupper i befolkningen skal ha mulighet for fysisk aktivitet i nærheten av der de bor. Dette gjelder friluftsliv, lek, mosjonsidrett og konkurranseidrett så langt råd er.

For øvrig vises det til mål og strategier i handlingsdelen for Hamarøy i kap. 7.

Bakgrunn:

Det vises til sak 17/12 der det ble fattet vedtak om at planprogrammet skulle ut på offentlig høring. Videre ble planprogrammet endelig godkjent i sak 42/12 den 30.06.12. Utarbeidelse av planen ble samtidig igangsatt.

Vurdering:

Hamarøy kommune må ha en godkjent plan for å kunne søke om spillemidler. Nåværende plan gjaldt

for perioden 2005-2008 og er senere blitt forlenget, slik at vi har fått godkjent våre spillemiddelsøknader. Alle tiltak skal inngå i planen eller være nevnt der, også nærmiljøanlegg. Men Hamarøy kommune må ha mye større ambisjoner enn som så. Denne planen må være framsynt, sette klare og tydelige strategisk mål for vårt satsninger i folkehelsearbeid. Planen må sikre at det legges til rette for et bredt og mangfoldig tilbud som bidrar til økt aktivitet for et bredt lag av folket, samt et differensiert tilbud for særskilte grupper.

Vedlegg som følger saken:

Utkast til Kommunedelplan for fysisk aktivitet og friluftsliv 2013-2016 for Steigen, Tysfjord og Hamarøy.

SØKNAD OM STØTTE TIL BRATTFJORD VELFORENING

Saksbehandler: Per Løken
Arkivsaksnr.: 13/175

Arkiv: NAVN brattfjord velforening

Saksnr.: Utvalg
20/13 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
20.03.2013

Forslag til vedtak:

Plan og ressursutvalget kan ikke imøtekomme søknaden fra Brattfjord velforening. Dette begrunnes med at fondet ikke brukes til driftsutstyr og dekning av driftsutgifter. Steigen kommune har satt av kr 20.000 som er øremerket tilskudd til ulike tiltak i veiløse grender. Dette blir annonsert i vår, og foreninga oppfordres til å søke på disse midlene.

Saksutredning:

Brattfjord Velforening søker i brev av 16/2 2013 om tilskudd til foreninga i forbindelse med store årlige utgifter til maskinhold i forbindelse med vedlikehold av veg og lignende.

Foreninga peker på at de bruker mye ressurser på å vedlikeholde vegen gjennom bygda og kaia som har inntil 9 anløp pr uke.

For å få dette til har foreninga kjøpt 2 traktorer og en beltegraver. Disse investeringene belaster foreningens økonomi, og det søkes om kr 75.000 i støtte til nedbetaling på beltegraver.

Det pekes i søknaden på at det er 30 boliger/fritidsboliger i Brattfjorden som benyttes over hele året. Hver sommer arrangerer velforeninga sosialt samvær hvor det deltar 60-90 personer. Foreningens inntekter kommer vesentlig fra dette arrangementet og fra medlemskontingent. Foreninga jobber for at den skal bli eier av kaiområdet og at kaiavgifta skal gå til foreninga.

MINDRE VESENTLIG ENDRING - REGULERINGSPLAN SETTEFISKANLEGG FORSAN

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Arkivsaksnr.: 10/213

Arkiv: NAVN Reg. plan Forsan

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
30/10	Plan- og ressursutvalget i Steigen	28.05.2010
149/10	Plan- og ressursutvalget i Steigen	05.10.2010
1/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	15.02.2011
4/11	Steigen kommunestyre	28.02.2011
19/11	Steigen kommunestyre	27.04.2011
33/11	Steigen kommunestyre	10.08.2011
36/11	Steigen kommunestyre	09.09.2011
21/13	Plan- og ressursutvalget i Steigen	20.03.2013

Forslag til vedtak:

Det foretas en mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Settefiskanlegg Forsan vedtatt av Steigen kommunestyre 10.8.2011, slik at bestemmelsene § 3.2 endres i tråd med søknad. Revidert § 3.2 får etter dette denne ordlyd:

§3.2: Maks BRA settes til 15 000 m². BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Byggegrense sammenfaller med formålsgrense. Settefiskanlegget tillates bygget på minimum kote 4, maksimum kote 5. For vanlige bygg tillates inntil 12 m mønehøyde og 10 m gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng. Master, tanker, tårn og tilsvarende konstruksjoner tillates opp til 13 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Saksutredning:

Steigen kommune har mottatt søknad fra Mainstream Norway AS om en endring av en bestemmelse i reguleringsplan for Forsan settefiskanlegg, vedtatt av Steigen kommunestyre den 10.8.2011. De skriver følgende:

Mainstream Norway ønsker å etablere smoltanlegget i Forsan på kote +5. Dette er 1m høyere enn det reguleringsbestemmelsenes paragraf 3.2 sier.

For å kompensere for hevingen av grunnflaten, har vi redusert møne- og gesimshøyde tilsvarende. Med disse tiltakene, blir det slik vi ser det ingen faktisk endring ifht. reguleringsbestemmelsens formål; å begrense anleggets synlighet.

Heving av anlegget til kote 5 har også flere fordeler:

- *Terrenginngrepet reduseres: Utgraving av eksisterende terreng reduseres med anslagsvis 15-20 000m³. Skjæringer og skrånninger blir mindre og mer naturlige.*
- *Høyere plassering av anlegget er en fordel med tanke på klimaendringer og springflo.*
- *Avløpsanlegget blir mer robust.*

Mainstream foreslår at reguleringsbestemmelsene endres som følger (endringer i parentes):

§ 3.2 Maks BRA settes til 15 000 m². BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Byggegrense sammenfaller med formålsgrense. Settefiskanlegget tillates bygget på minimum kote 3, maksimum kote 4 (endres til kote 5). For vanlige bygg tillates inntil 13 m (endres til 12m) mønehøyde og 11 m (endres til 10 m) gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng. Master, tanker, tårn og tilsvarende konstruksjoner tillates opp til 14 m (endres til 13m) over gjennomsnittlig planert terreng.

Bakgrunn:

I henhold til § 12 – 14 i plan og bygningsloven skal berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket gis anledning til å uttale seg.

Denne endringen anses så liten at det kun er berørte naboeiendommer som er gitt anledning til å uttale seg. Det er ikke kommet merknader til saken innen fristens utløp.

Vurdering:

I hht Plan og bygningsloven § 12-14 andre ledd kan kommunestyret delegere myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer av reguleringsplan. I hht Steigen kommunes delegasjonsreglement kan derfor slike vedtak fattes av Plan- og ressursutvalget. Hva som er ”mindre endringer” må vurderes i hver enkelt sak, men i dette tilfellet vurderes endringer av bestemmelsene som mindre endringer siden høyden på bygningene ikke øker.

Endringen vil medføre flere fordeler, som redusert terrenginngrep, mer robust avløpsanlegg og at anlegget blir bedre plassert i forhold til springflo og klimaendring..

REGULERINGSPLAN BRENNVIKBOGEN - 1. GANGS BEHANDLING

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

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
91/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.09.2012
22/13	Plan- og ressursutvalget i Steigen	20.03.2013

Forslag til vedtak:

Steigen kommune vedtar at forslag til detaljreguleringsplan for Bogsjyen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Jfr. pbl § 12-10.

Høringsutkastet gjelder planforslag utarbeidet av Norconsult datert 06.03.13 (plankart) og 08.03.13 (planbeskrivelse og planbestemmelser).

Saksutredning:

Saken gjelder utarbeidelse av detaljreguleringsplan for Bogsjyen, på Skålvold i Steigen. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av stamfiskproduksjon hovedsakelig på området som tidligere er blitt brukt til smoltproduksjon. Planen omfatter gnr. 9 bnr. 12,13 og 21 som eies av Mainstream Norway AS, videre et areal nordover langsmed strandlinja som Nordnorsk Stamfisk har avtale om å kjøpe, samt deler av gnr. 9 bnr. 4 og bnr. 1 mellom fylkesvei og strandlinje på vestsida av bogen som tiltakshaver også har avtale om å kjøpe. Planen er utarbeid for Steigen kommune av Norconsult AS, i samarbeid med Nordnorsk Stamfisk AS (jfr plan- og ressursutvalgets sak 91/12). Her er det vedtatt å utarbeide områdereguleringsplan, men kommunen og tiltakshaver har i ettertid funnet det mest hensiktsmessig å utarbeide planen som en detaljregulering.

I planområdet er det tidligere smoltanlegget nå revet. På bnr. 4 er det et eldre bolighus, som Nordnorsk Stamfisk skal overta. Planområdet grenser til to bebygde hytteeiendommer (bnr. 14 og bnr. 17), samt bnr. 1 med påstående bolighus og flere naust. Naboer er informert om tiltaket både av tiltakshaver og gjennom varsel om oppstart. Det er ikke kommet innspill til planene i oppstartsfasen fra noen naboer. Innspill som er kommet fra regionale myndigheter er gjennomgått i planbeskrivelsen.

I kommuneplanens arealdel ligger landområdene i planområdet som LNF3-område, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse kan tillates. Sjøområdene ligger som et natur- fiske-, ferdesel og friluftsområde i sjø. For landarealene anses planforslaget å være i tråd med overordna plan. For sjøområdene avviker forslaget noe, ettersom det foreslås ei utfylling ut i NFFF-område i sjø. Dette er et svært grunt fjærområde, der det i smoltanleggets tid var tilrettelagt for oppankring av båt og pumping av smolt. Tidligere har deler av området vært brukt til havn/fortøyning av fiskebåter. Det er fortsatt noen fritidsbåteeiere som har fortøyning her. Planbestemmelsene ivaretar at denne bruken av området kan fortsette. På denne bakgrunn vurderes planforslaget som et mindre avvik fra overordna plan.

Steigen kommune har tidligere avklart at planprosessen ikke kommer inn under forskrift om konsekvensutredning, jfr. forskriftens § 3 og 4. Det er likevel satt krav om geologisk

utredning i forhold til skrenten langsmed land nordøst i planområdet. Slik vurdering er foretatt av Rambøll AS, og forligger i form av rapport Rasfarevurdering datert 30.11.12. Her er det konkludert med hvilke tiltak som må ivaretas i forhold til sikring av skrenten bak planlagt bygg, og undersøkelser som må gjøres før utfylling i sjø og bygging av vei ut til kaiområdet. Disse forholdene er ivaretatt av planbestemmelsene.

Vedlegg:

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

Plankart

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon:

Dato for kommunestyrevedtak:

§ 1 Generelle bestemmelser

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart: Detaljregulering Bogsjyen, plan ID 18482012002 i skala 1:1000 (A1 format). For området gjelder de reguleringsbestemmelser som er beskrevet nedenfor.

§ 1.2 Området reguleres til følgende formål:

<u>Bebyggelse og anlegg</u>	(PBL § 12. 5.ledd nr.1)
Annen næring - akvakultur:	AN1-AN2
<u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</u>	(PBL § 12.5.ledd nr. 2)
Veg	V
Annen veggrunn- tekniske anlegg	AVT1-AVT2
<u>Bruk og vern av sjø og vassdrag</u>	(PBL § 12 5.ledd nr.6)
Havområde i sjø	HA1-HA2
<u>Område bestemmelser</u>	PBL §12.5
Bestemmelsesområde	#1
<u>Faresoner</u>	PBL §12.5 og §12.6
Ras/bergsikring	(H310_)

Alle formålene har eierformen annen, foruten havområde i sjø som er offentlig.

Omriss av bygg og installasjoner vist på plankartet er kun vist som illustrasjon og er ikke bindende.

§ 2 Fellesbestemmelser

§2.1 I forbindelse med søknad om tillatelse for bygg og anlegg skal det vedlegges en detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 eller større. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng med planlagt byggverk, andre varige konstruksjoner og parkering innplassert. Planen skal også omfatte atkomst, innganger, trafikkarealer, opparbeidelse og bruk av ubebygde områder med materialbruk og eventuell beplantning.

§ 2.2 I forbindelse med søknad om tillatelse til utfyllingsarbeider skal det utarbeides en plan i målestokk 1:500 eller større. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eventuell beplantning og beskrive eventuell etappevis utfylling.

§ 2.3 Omfatter søknad om tillatelse både utfyllingsarbeider og oppføring av bygg og anlegg skal begge planene vedlegges byggesøknaden.

- § 2.4 Før det kan gis igangsettingstillatelse for utfyllinger i sjø, etablering av kai og veg til denne, må det foretas grunnundersøkelser med tilhørende geoteknisk vurdering. Det må dokumenteres at risiko for grunnbrudd ligger innenfor det som er normalt akseptert. Eventuelle tiltak må beskrives.
- § 2.5 Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og berørte områder skal søkes tilbakeført med jorddekking, tilsåing, beplanting eller annen behandling der det er naturlig.
- § 2.6 Høye fjellskjæringer skal sikres med sikringsgjerde og eventuelle andre sikringskonstruksjoner.
- § 2.7 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kapittel 4 i Miljøvern-departementets retningslinjer T-1442.
- § 2.8 Dersom en i forbindelse med tiltaket skulle komme over materiale av kulturhistorisk betydning, må arbeidet stanses og kulturavdelingen i Nordland Fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

- § 3.1 Område AN1-AN2 er regulert til annen næring - akvakultur. Området kan benyttes til produksjonsanlegg for rogn- og stamfisk og virksomhet i tilknytning til dette.
- § 3.2 Innenfor AN1 settes maks BRA til 15 000 m². BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Der det i plankart ikke er tegnet inn byggegrense er denne sammenfallende med formålsgrensen. Maksimal gesims- og mønehøyde settes til inntil 12 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- § 3.3 Innenfor AN2 settes maks BRA til 150 m². BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Der det i plankart ikke er tegnet inn byggegrense er denne sammenfallende med formålsgrensen. Maksimal gesims- og mønehøyde settes til inntil 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- § 3.4 Plassering og utforming av bebyggelsen skal visuelt tilpasses det omkringliggende landskap, så langt dette er forenelig med rasjonell utforming og drift av anlegget. Bebyggelsens volum, fasadeuttrykk, takform og materialbruk/farge skal utformes på en god måte. Dette gjelder også andre varige konstruksjoner som master, tanker, tårn og annet.
- § 3.5 Utearealer skal tilrettelegges og brukes med vekt på ryddighet og oversikt.
- § 3.6 Nye bygg og installasjoner skal etableres på minimum kote 3,5 (NGO).
- § 3.7 Allmennheten skal ha veiatkomst gjennom planområdet til områdene nordøst for planområdet. Det skal videre tilrettelegges med minst 5 stk parkeringsplasser for biler for hytte- og småbåteiere.
- § 3.8 Innenfor bestemmelse område (#1) skal terrengnivået beholdes. Skråninger inn i ytterkantene av dette området tillates. Inngrepene i forhold til dette skal skje mest mulig skånsomt og berørte områder skal søkes tilbakeført med jorddekking, tilsåing, beplanting eller annen behandling der det er naturlig.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- § 4.1 Område V er reguleres til veg/kryss mot FV633 i forhold til vogntog som dimensjonerende kjøretøy.
- § 4.2 Område AVT1-AVT2 reguleres til annet vegformål- tekniske anlegg med en bredde som fremgår av plankart. Dette er områder for skråninger, grøfter, grøntanlegg, snøopplag, etc. I disse områdene må terrenget tas ned, samt skog, etc. ryddes slik at tilstrekkelig sikt oppnås i forhold til innregulerte siktlinjer. Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygg eller anlegg i planområdet før dette kravet er innfridd.

§ 5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- § 5.1 Område HA1 og HA2 er regulert til havneområde i sjø. Området kan tilrettelegges med anlegg og installasjoner i sjø knyttet til driften av anlegget. Dette inkluderer konstruksjoner for fortøyning/forankring, ledningsanlegg, kai, flytebryggeanlegg, etc.
- § 5.2 Innenfor området tillates det flytebryggeanlegg, båtutsett og fortøyninger for fritidsbåter. Aktivitet knyttet til fritidsbåtene skal ikke gå ut over driften av anlegget.
- § 5.3 Alle inngrep i sjø skal gjennomgå særskilt behandling etter havne- og farvannsloven.

§ 6 Faresoner

- § 6.1 Planområdet er vurdert av Rambøll mht. potensiale for ras, konf. rapport «Rasfarevurdering Brennvikbogen i Steigen kommune» datert 30.11.12. Rapporten konkluderer med at TEK 10 § 7.3 «sikkerhet mot skred» ansees som oppfylt. Rapporten slår videre fast at det er nødvendig med bergsikring i fjellskjæringen øst for eksisterende anlegg og videre langs med planområdet mot nordøst. Faresonen er vist i plankartet og gitt betegnelsen H310_. Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygg eller anlegg i planområdet før bergsikringen ovenfor nytt bygg, kai og vegen til denne er utført.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

- § 7.1 Utfylling i sjø og utbygging innenfor område AN kan foretas etappevis. Inntil eksisterende sjøareal er fylt ut innenfor område AN gjelder bestemmelsene knyttet til område HA.
- § 7.2 Det er knyttet rekkefølgekrav i følgende bestemmelser: § 2.4, § 4.2 og § 6.1.

Tegnforklaring

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrænse
- Byggegrense
- Veikantlinje
- Grænse for bestemmelser
- Endegrænse

Reguleringsformål

Område bestemmelser

- Bestemmelse område (B1)
- 3) Faresoner
- Ras/bærsøknings (H310_)
- 1 Bebyggelse og anlegg
- Annen næring- aktivitet anlegg (AN1-AN2)
- 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Veg (V)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT1-AVT2)
- Havneområde i sjø (HA1-HA2)

Kontor: Lund 88, Sørve 58

Dato: 13.12.2012

Revisjon: 001/2012

Etter: 1:1000

Kart: 1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

1:1000

Delregulering
Bogslyen

PLAN NR
18482012002

PLAN NR

PLAN NR

PLAN NR

PLAN NR

PLAN NR

PLAN NR

PLAN NR

PLAN NR

PLAN NR

PLAN NR

PLAN NR

PLAN NR

PLAN NR

PLAN NR

PLAN NR

PLAN NR

Kommunestyrets vedtak:

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

17/2012

SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 97 BNR 3 DISPENSASJON STRANDSONE

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth
Arkivsaksnr.: 13/55

Arkiv: G/BNR 97/3

Saksnr.: Utvalg
23/13 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
20.03.2013

Forslag til vedtak:

I

Det gis dispensasjon fra delingsforbudet i strandsonen for fradeling av tilleggstomt til gnr. 97 bnr. 12 i henhold til søknad datert 16.01.13. Jfr. pbl § 19. Det settes følgende vilkår for dispensasjonen: Ny bebyggelse på tomta kan ikke plasseres nærmere strandlinja enn eksisterende bebyggelse. Begrunnelse for vilkår er hensynet bak strandsonevernet.

II

Det gis tillatelse til fradeling av tilleggstomt til gnr. 97 bnr. 12 fra gnr. 97 bnr. 3, slik at tomt og tilleggstomt til sammen blir ca 1,5 da. Jfr. jordlovens § 12 og pbl § 26 og 27.

III

Saka dreier seg om fradeling av tilleggsareal til bebygd tomt, til uendra bruk. Naturmangfoldlovens §§ 7-12 kommer derfor ikke til anvendelse.

Saksutredning:

Det søkes om fradeling av tilleggstomt til eksisterende, bebygd fritidstomt gnr. 97 bnr 12. I kommuneplanens arealdel har det aktuelle området status som LNF3- område, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der bolig-, nærings- og fritidstiltak kan tillates. I slike LNF-områder er bygging og deling nærmere sjøen enn 50 m ikke tillatt (jfr. pbl § 1-8). Saken behandles som ei dispensasjonssak i henhold til plan- og bygningslovens § 19.

Parter:

Søker: Ole Olsen, Flekkos. 8286 Nordfold
Kjøper: Karstein Olsen, Bjørndalslia 21, 8029 Bodø

DISPENSASJON BYGGE- OG DELINGSFORBUD I STRANDSONEN

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.

Bygesaksbehandling 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 bebyggd festetomt etter tomtfestelova.

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 friluftinteresser 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 grunnlagt 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.

Saksutredning

Begrunnelse for søknaden er at gnr. 97 bnr. 12 i dag bare er på 247 m². På tomta står tidligere heilårsbolig, nå benyttet som fritidsbolig. Tomtas størrelse er svært begrensende for bruken, og det søkes derfor om utvidelse til 1,5 da. Fra bygninga til strandlinja er minste avstand 40 m. Den omsøkte tomta er på det nærmeste 20 m fra strandlinja.

A.

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.

I området der den omsøkte tomta ligger, er det flere flotte sandstrender. Den største og mest brukte ligger ca. 100 m fra hytta, adskilt med ei elv. Bak hytta, 20 m fra den omsøkte

tomteutvidelsen, ligger det ei mindre strand. Denne er mindre tilgjengelig for allmennheten, men en flott og skjerma badeplass. Hytta ligger på en liten høyde over stranda. Det er ikke registrert konkrete botaniske verdier i dette konkrete området, og den nærmeste stranda er ikke registrert i friluftskartlegginga. I forhold til å ivareta hensynene bak strandsonevernet, må det legges vekt på at det søkes fradeling av tilleggsareal til bebygd hyttetomt. Det er ikke framlagt planer om utnytting av arealet. Hensynet til strandsonevernet kan derfor ivaretas ved at det ikke åpnes for bygging nærmere strandlinja enn det som er dagens situasjon.

B.

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

Fordeler ved å gi dispensasjon: Fordelene er i hovedsak for kjøperen av tomta, som i dag har ei svært begrensa tomt.

Ulemper: Dersom det ikke bygges nærmere strandlinja enn i dag, kan en ikke se at det er noen ulemper med å innvilge dispensasjon, utover den generelle ulempen enhver dispensasjon har for planens virkning.

C.

Varsling av naboer og regionale myndigheter

Følgende er varsla: Nabo (gnr. 97 bnr. 4) er varsla, men har ikke gitt uttalelse.

Fylkesmannen i Nordland, Nordland Fylkeskommune og Sametinget er varsla.

Følgende uttalelser er gitt: Ingen merknader, men viser til aktsomhets- og meldeplikten i henhold til kulturminnelovens § 8 dersom en under arbeid i marken skulle komme over spor av eldre aktivitet.

D.

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

FRADELING ETTER JORDLOV OG PLAN- OG BYGNINGSLOV

Det kreves delingstillatelse etter jordlovens § 12. Det omsøkte arealet er ikke dyrka, og har liten eller ingen produksjonsverdi. Fradeling vil ikke ha noen betydning for hovedbrukets avkastningsevne. Deling kan derfor tillates etter jordloven.

I forhold til plan- og bygningslovens § 26 og 27, skal tomtas utforming, adkomst og annen infrastruktur vurderes. Den omsøkte tomta vil gi ei langt mer hensiktsmessig eiendomsutforming enn dagens situasjon. Adkomst, vann og avløp blir ikke berørt.

Vedlegg:

Ortofoto M 1: 2000



→ Omsiktede tilleggsgrenser



Tilleggstomt til G.nr.97 B.nr.12
17.01.2013
Målestokk 1:2000
Steigen kommune

**SØKNAD OM FRADELING AV TOMT - GNR 76 BNR 3 -
DISPENSASJON FRA LNF1-KATEGORI**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth
Arkivsaksnr.: 13/59

Arkiv: G/BNR 76/3

Saksnr.: Utvalg
24/13 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
20.03.2013

Forslag til vedtak:

I

Det gis dispensasjon fra LNF1-kategorien i kommuneplanens arealdel for fradeling og bebyggelse av tomt til næringsformål på gnr. 76 bnr. 3 i henhold til søknad datert 17.01.13. Etter ei samla vurdering anses ikke tiltaket å føre til vesentlig tilsidesetting av landbruks- og kulturlandskapshensyn. Samfunnsnyttene av tiltaket tilsier at fordelene er klart større enn ulempene. Jfr. pbl § 19.

II

Tiltaket er vurdert i forhold til naturmangfoldlovens § 7, og vurderes ikke å være i konflikt med hensyn som er nevnt i §§ 8-12.

III

Det gis tillatelse til fradeling av ca. ?? da. tomt på gnr. 76 bnr. 3, jfr. søknad datert 17.01.13. Jfr. jordlovens § 12 og pbl §§ 26 og 27. Det settes følgende vilkår for fradeling:

- Tomta skal benyttes til næringsetablering slik beskrevet i søknad.
- Tomta utformes av kommunens oppmålingsingeniør i samråd med grunneier. Tomta skal ikke beslaglegge fulldyrka jord.
- Bebyggelse på tomte må plasseres minst 10 m fra fulldyrka jord.
- Bebyggelse på tomte må ivareta estetiske hensyn og god landskapstilpasning.
- Før tomte kan bebygges må det foreligge skriftlig tilsagn om tilknytning til Røssøy vannverk.

IV

Det gis tillatelse til omdisponering av overflatedyrka jord på den omsøkte tomte, jfr. jordlovens § 9.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

- Parter og andre med rettslig klageinteresse kan påklage vedtaket innen tre uker. Det vises til vedlagte orientering om klageadgang.
- Tillatelse til deling foreldes etter tre år, i henhold til jordlovens § 12. Dette innebærer at partene må ta initiativ til oppmåling og tinglysning av tomte innen tre år.

Saksutredning:

Det søkes om fradeling av tomt til næringsformål fa gnr. 76 bnr. 3. Tomta ligger ved Røssøyveien på Engeløya. I kommuneplanens arealdel har det aktuelle området status som LNF1- område, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der det ikke er åpnet for spredt bygging. Saka behandles som ei dispensasjonssak i henhold til plan- og bygningslovens § 19.

Parter:

Søker: Kåre Gunnar Nilsen, 8289 Engeløya

DISEPENSASJON FRA LNF1-KATEGORI

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.

§ 19-1. Søknad om dispensasjon

Dispensasjon krever grunnlagt 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

Søknaden om dispensasjon er begrunnet med:

- Tomta skal brukes til sportssenter, med behandlingsrom for fysioterapi og treningssenter. Det er vanskelig å finne egnet tomt til slikt næringsbygg i nærområdet, fordi det meste av arealet er dyrket, og mange områder er freda pga nærhet til kulturminner.
- Det omsøkte området har gode grunnforhold, nært vei, vann og avløp
- Tomta kommer ikke inn på dyrka jord, men delvis på beite og delvis på overflatedyrka jord.

A.

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.

- LNF1-kategorien i kommuneplanens arealdel omfatter områder med særlig viktige landbruks-, natur- og friluftsverdier. I disse områdene er bygging ikke tillatt, fordi særlig viktige interesser innen jordbruk, skogbruk, reindrift, jakt, fiske, natur, friluftsliv, kulturlandskaps-hensyn osv. kan bli skadelidende.

I dette området er det først og fremst landbruks- og kulturlandskapsverdiene som gjør seg gjeldende. I friluftskartlegginga er det ikke kommet fram konkrete interesser knyttet til det omsøkte arealet eller nærområdet.

Arealet er en del av et større, sammenhengende landbruksområde, med dyrka jord, husdyrhold og beiting. Det er gårdsbebyggelse i området, og en del boliger og noen hytter spredt i landskapet. Det er nylig oppført et nytt hus ca. 120 m fra tomta, og to andre boligtomter er fradelt i grense med dette huset.

Sør-vestsida av Engeløya regnes som et nasjonalt verdifullt kulturlandskap, og det er rike forekomster av kulturminner i området, også på denne eiendommen. Det omsøkte området ligger utenfor sonen på Steigen som har betegnelsen "område med særlige kulturminneverdier" i kommuneplanens arealdel. Arealet består av beitemark og overflatedyrka jord (grunt på berg). Adkomst vil bli direkte fra kommunal vei. Det er de siste årene gitt en del dispensasjoner for boligbygging i området, fordi det er svært vanskelig å finne egne tomter utenom jordbruksareal, kulturminner eller LNF1-områder. Steigen kommune har en politikk på å legge til rette for spredt boligbygging og næringsutvikling. Å opprettholde levende lokalsamfunn med et variert arbeidsmarked er ei nødvendig forutsetning for å opprettholde et livskraftig landbruk, og derigjennom vedlikeholde kulturlandskapet. *På denne bakgrunn er det administrasjonens vurdering at landbruks- og kulturlandskaps-hensynet som ligger bak LNF1-kategorien ikke blir vesentlig tilsidesatt av at det gis dispensasjon for tomt til næringsformål. Det bør vurderes vilkår om estetiske hensyn når tomta skal bebygges.*

B.

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

Fordeler ved å gi dispensasjon: Etablering av næringsbygg med fysioterapilokaler og treningsstudio vil bidra til økt sysselsetting. Det vil også gi en helsemessig gevinst for befolkninga i området, og være en berikelse i forhold til fritidstilbud/ bolyst.

Ulemper: Det kan oppstå ulemper for landbruksdrift ved at næringstomta vil grense inntil dyrka jord i drift og beiteområder. Selve det jordbruksarealet som går med til tomta anses å ha marginal verdi. Mulige miljømessige ulemper kan kompenseres noe av kommuneplanens prinsipp om å ikke tillate bebyggelse nærmere enn 10 m fra dyrka jord i drift. Dispensasjon må også anses som en ulempe i seg selv, idet den kan danne presedens for lignende saker, og svekke planens betydning i forhold til "gi berørte parter en forutsigbarhet om utviklinga i området. Dette momentet har mindre betydning når planen er blitt 8 år, og arbeidet med rullering er i full gang.

Etter administrasjonens vurdering er fordelene for samfunnet med å gi dispensasjon klart større enn ulempene.

C.

Varsling av naboer og regionale myndigheter

Følgende er varsla: Naboer anses ikke å bli direkte berørt av dispensasjonen. Fylkesmannen, Nordland Fylkeskommune og Sametinget er varsla. Følgende uttalelser er gitt:

Sametinget har ingen merknader til saken, viser til generell aktsomhetsplikt etter kulturminnelovens § 8.

Nordland fylkeskommune melder at tiltaket ikke vil være i strid med regional politikk.

Kulturminner i Nordland har tidligere gjort ei synfaring av tomta, og ser ikke at den kommer i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. De minner også om aktsomhetsplikten.

Fylkesmannen i Nordland minner om at kommunen er pliktig å ta hensyn til

landbruksinteressene og jordvernet, og peker på at omdisponering av dyrka jord er for høy i Norge. Fylkesmannen mener plasseringa er uheldig, både fordi den berører dyrka mark, samt at hele området på denne delen av Engeløya er avsatt som viktig landbruksområde der fradeling og bygging ikke tillates. De fraråder derfor at det gis tillatelse, og anbefaler kommunen i samråd med søker å finne alternativ plassering for næringsbygget. Fylkesmannen ber om å bli holdt orientert om vedtak i saken.

Kommunen kan ikke gi dispensasjon dersom regional myndighet hvis saksfelt blir direkte berørt klart har motsatt seg dispensasjon. Administrasjonen oppfatter ikke fylkesmannens fraråding som at de klart motsetter seg dispensasjon.

D.

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

I denne saken kan der vurderes å sette vilkår i forhold til at tomta kun kan brukes til næringsbygg som beskrevet i søknaden, at bebyggelse på ivareta hensynet til kulturlandskapet i nærområdet, og at bebyggelse ikke må plasseres nærmere enn 10 m fra fulldyrka jord.

FRADELING AV TOMT ETTER JORDLOV/PLAN- OG BYGNINGSLOV

Jordlovens § 12 setter et generelt forbud mot deling av landbrukseiendommer. Dersom det skal gis samtykke til deling, må det enten være tunge samfunnsinteresser som taler for deling, eller deling må være forsvarlig utifra eiendommens avkastningsevne. I dette tilfellet er det omsøkte arealet lite produktivt, og har marginal betydning for hovedbruket. Det bør også legges vekt på samfunnsgagnet ved etableringa av næringsbygget. På denne bakgrunn kan det gis tillatelse til fradeling.

Jordlovens § 9 slår fast at ” *Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon*”. Fradeling forutsetter at det gis tillatelse til omdisponering av overflatedyrka jord. Det vises til begrunnelse ovenfor, og tilrås at slik omdisponering aksepteres.

Plan- og bygningslovens § 26 og 27 regulerer oppretting av grunneiendom og tilknytning til infrastruktur. Adkomst til tomte blir i dette tilfellet direkte fra kommunal vei, gjennom ny avkjørsel. Parkering må skje på egen eiendom. Det forutsettes at vurdering av parkeringsbehovet gjøres av tiltakshaver når det søkes om tillatelse til bygging. Tomta må sikres tilgang til tilstrekkelig drikkevann av god kvalitet. Dette forutsettes løst gjennom tilknytning til Røssøy vannverk, ettersom tomte ligger innenfor vannverkets forsyningsområde. Venter på bekreftelse fra Røssøy Vannverk. Det må etableres eget avløpsanlegg til eiendommen. Utslippstillatelse må søkes seinest samtidig med tillatelse til bygging.

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.

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget) Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

§ 9. (føre-var-prinsippet) Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning) En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

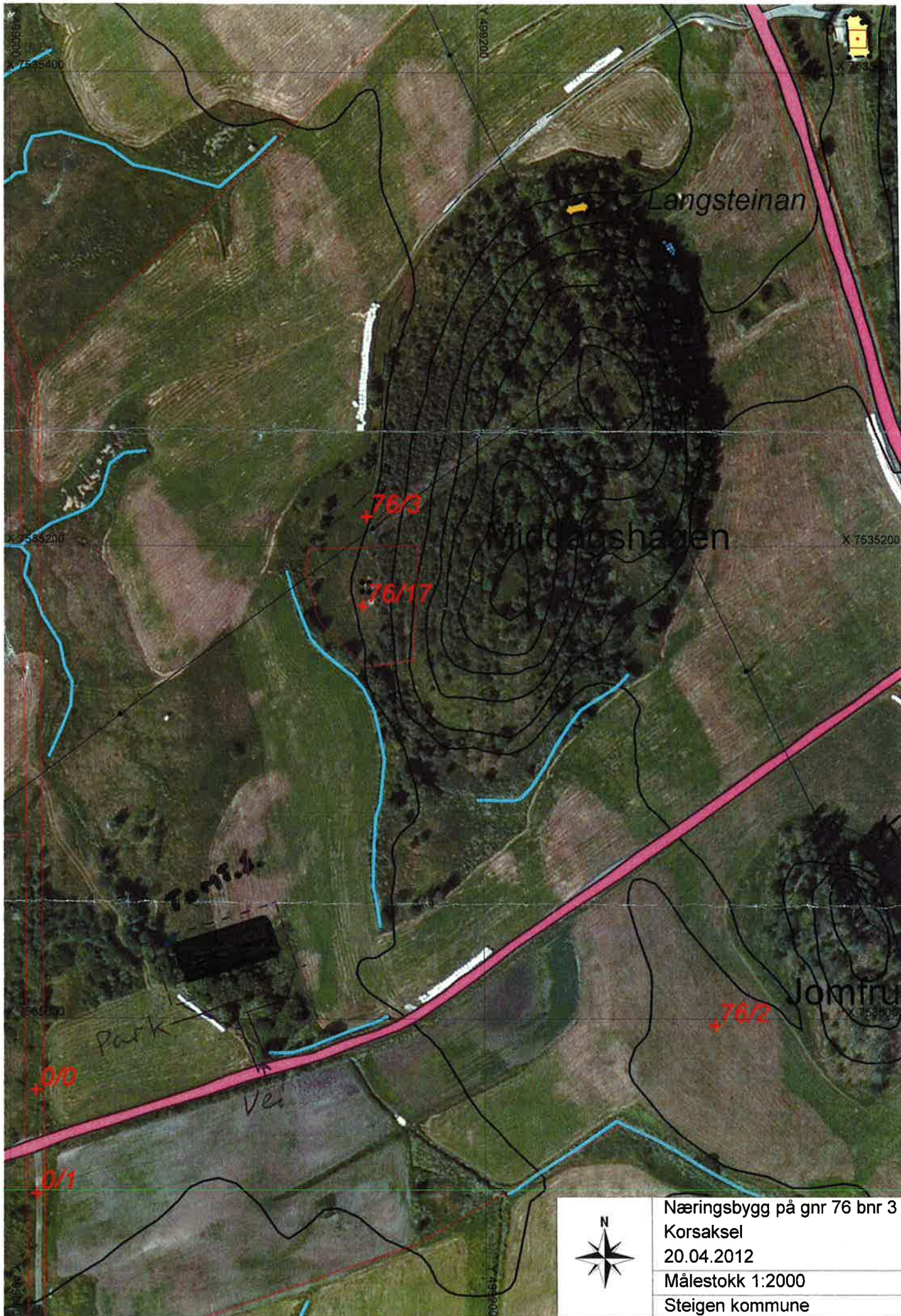
§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Området er i temakart til kommuneplanens arealdel betegna som prioritert naturtype A. I naturbasen har hele bygda fra Steigberget til og med deler av Sandvåg betegnelsen ”spesielt verdifullt kulturlandskap”. Dette er beskrevet som baserike, bratte beite- og slåttelie, med stor plantegeografisk interesse. Det pekes på nordgrense for hassel og skogvikke, samt andre botaniske verdier knyttet til beitelie.

Administrasjonens vurdering: De konkrete botaniske verdiene anses ikke å bli berørt av tiltaket, som er plassert mer i lavlandet, med nærhet til dyrka jord og i beiteområde/lauvskog.

Vedlegg:

Ortofoto M 1:2000



Næringsbygg på gnr 76 bnr 3
Korsaksel
20.04.2012
Målestokk 1:2000
Steigen kommune