

## KLAGE PÅ AVSLAG OM DISPENSASJON FOR NAUST PÅ EIENDOMMEN GNR 99 BNR 2 - NICLAS OG SØLVI HILLER

Saksbehandler: Helge Skram  
Arkivsaksnr.: 13/846

Arkiv: G/BNR 99/2

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
92/13	Plan- og ressursutvalget i Steigen	15.10.2013
97/13	Plan- og ressursutvalget i Steigen	03.12.2013
15/14	Plan- og ressursutvalget i Steigen	11.02.2014

### Forslag til vedtak:

Steigen kommune kan ikke ta klagen fra Niclas og Sølvi Hiller til følge og opprettholder tidligere avslag om å bygge nytt naust på 87 m<sup>2</sup> på gnr 99 bnr 2 på Håsand i Steigen. Avslaget begrunnes med at søknaden omhandler et bygg med betydelig større areal enn hva som kan tillates i hht bestemmelsene om fritidsnaust i kommuneplanens arealplan. Jfr. Bestemmelsene i arealdelen av Kommuneplanen.

### Saksutredning:

Saken gjelder: Fornyet klage på avslag om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel  
Klagen har tidligere vært behandlet av plan- og ressursutvalget som sak 97/13 den 03.12.2013

Ny klage: Mottatt 07.01.2014 som kopi av brev til Fylkesmannen. Varslet av Fmno den 10.01.2013 om at klagen først må behandles av kommunen før den kan behandles av Fylkesmannen.

Formål: Bygge naust med areal 6 x 14,5 = 87 m<sup>2</sup>. Ny mønehøyde er 5,0 m. Tidligere ble det søkt om 94 m<sup>2</sup> der det også var en delvis 2. etasje og mønehøyde 6,0 m.

Søker/klager: Niclas og Sølvi Hiller, Njålveien 4 a, 1368 Stabekk

Eiendom: Gnr 99 bnr 2 på Håsand

Planstatus: LNF 3

Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven 2008 §§ 1-1, 1-8, kap. 19 og 20-1 med tilhørende forskrifter.  
Naturmangfoldloven §§ 7 til 12  
Kommuneplanens arealdel  
Gebyrregulativ for Steigen kommune

Andre forhold: Naustet vil ligge inntil et fembøringsnaust som ble restaurert for noen år siden. Det nye naustet skal erstatte 2 mindre naust som i dag står på eiendommen og skal rives. Det nye bygget skal settes opp for at det skal være mulig å ta vare på gamle båter og fiskeredskaper og maritime bruksgjenstander med affeksjonsverdi og kulturhistorisk verdi. Tegningene viste tidligere et naust i 2 etasjer, men er nå redusert til bare 1 etasje. Det nye naustet har utforming tilsvarende naust på nabotomta og skal i likhet med dette, ha torv på taket.

**Om den nye klagen:**

Vedtaket fra opprinnelig klagebehandling i sak 97/13 i plan- og ressursutvalget den 03.12.2013 ble oversendt til Fylkesmannen den 15.12.2013 for endelig behandling. Kopi av oversendelsesbrevet ble samtidig sendt søker/klager.

Den nye klagen er knyttet til endringsvedtaket og den nye formuleringen av dette i forhold til opprinnelig behandling.

Klagen inneholder tilstrekkelige opplysninger om hva det klages på og hvilken endring som ønskes utført.

Klagen kan derfor tas opp til behandling.

**Tidligere klagebehandling:**

Søknaden er opprinnelig avslått med bakgrunn i størrelse, innhold og utforming av naustet.

Klagen ble tatt til behandling med nye tegninger som reduserer bebygd areal og det er også foretatt ei forminskning av bygget fra 2 til 1 etasje. Fasaden mot sjøsiden er tegnet helt om og det er ikke vinduer eller overbygd inngang, slik det opprinnelig var tenkt.

Dette ble behandlet som en opprinnelig klagesak, men ikke tatt til følge.

**Ny klagebehandling:**

Den nye klagen er et resultat av endret innhold i forhold til opprinnelig søknad.

**Påstand 1:**

I utgangspunktet ble saken av kommuneadministrasjonen i Steigen behandlet som en søknad om dispensasjon fra bestemmelse i kommuneplanens arealdel om maks nauststørrelse på 25 kvm for bygging i strandsonen. Dette er imidlertid en bestemmelse som iht. arealplanen gjelder fritidseiendommer, mens gnr. 99 bnr. 2 er en landbrukseiendom. Vi har antatt og hatt som utgangspunkt at de rette instanser i Steigen har vært klar over dette faktum og vet hva slags type eiendom saksbehandlingen omfatter. Den videre behandling og vurdering i saken gir oss imidlertid skjellig grunn til å anta at denne grunnleggende feil ikke har blitt rettet opp hverken i kommuneadministrasjonen eller hos Plan- og Ressursutvalget. Vi har derfor grunn til å anta at saken er blitt behandlet på feilaktig grunnlag. Vi kommer tilbake til dette nedenfor.

**Kommentar:**

Eiendommen og eierforholdet er bestemt av konsesjonsvilkår der eierne har fått konsesjon uten å ta fast bosetting. At eiendommen er en landbrukseiendom er derfor ikke av betydning for å fastsette at eiendommen er en fritidseiendom.

**Påstand 2:**

Avslaget ble i første omgang i Plan- og Ressursutvalget 92/13 den 15.10.2013 begrunnet med at det "bryter med stedlig byggeskikk for naust og bryter med praksis på størrelse av naust i Steigen kommune" (sitat fra vedtaket). Vi gjorde følgelig endringer og tilpasninger både mht. størrelse og utforming iht. de føringer som ble gitt i vedtaket og sendte inn byggesøknaden til ny vurdering.

Det første avslaget fra Plan- og Ressursutvalget var også begrunnet med praksis på størrelse av naust i Steigen kommune. Dette momentet er ikke direkte drøftet og begrunnet i det nye avslaget, men indirekte ved en kommentar og vurdering av vårt bygg i forhold til nabonaustet, som tilhører naboeiendommen.

Under Plan- og ressursutvalget i Steigens "vurdering og konklusjon" på side 3 i sakspapirene, står det:

"Nabonaustet er et gammelt naust som er tilpasset behovet for en fembøring. Bygget er restaurert med materialer og metoder etter datidens byggeskikk.

Størrelsen på det restaurerte naustet kan ikke legges til grunn for bygging av nytt naust til dagens fritidsbruk på naboeiendommen". (sitat)

#### **Kommentar:**

Det omsøkte bygget skal erstatte 2 eksisterende naust som kan defineres som små i forhold til det omsøkte. Det står i tillegg 3 andre mindre naust og et 5-børings naust som er restaurert i tråd med søknad og finansiering via kulturmidler.

At det tidligere er gitt tillatelse til å restaurere/gjenoppbygge stor-naustet, kan ikke vektlegges i vurderinga om det skal bygges et nytt naust med omsøkt størrelse.

#### **Påstand 3:**

Avslaget ble denne gang ikke begrunnet med utforming eller henvisning til praksis på størrelse av naust i Steigen. Denne gangen er begrunnelsen endret til: "Avslaget begrunnes med at søknaden omhandler et bygg med betydelig større areal enn hva som kan tillates iht. bestemmelsene om fritidsnaust i kommuneplanens arealplan". (sitat fra vedtaket).

Vi gjør for det første oppmerksom på at kommunens arealplan ikke anvender begrepet "fritidsnaust", men stadfester arealbegrensningen på 25 kvm for "naust i tilknytning til fritidseiendom" (sitat fra planen).

Vi gjør også oppmerksom på at gnr. 99 bnr. 2 ikke er en fritidseiendom, men en landbrukseiendom (næringseiendom) og er naturligvis registrert som dette i kommunen, med bl.a. både boplikt og driveplikt. Driveplikten ivaretas ved utleie av jorden. Det at kommunen har innvilget fritak for boplikten til undertegnede på bakgrunn av odelsrett, betyr ikke at det ikke er boplikt knyttet til selve eiendommen. Avslaget kan derfor ikke begrunnes med bestemmelser i kommunens arealplan som gjelder for fritidseiendommer.

#### **Kommentar:**

Kommuneplanens bestemmelser om naust har følgende ordlyd:

- Naust kan tillates innenfor eksisterende naustområder. I nye områder skal naust så vidt mulig plasseres i grupper som løser naustbehovet for flere eiendommer.
- Naust i tilknytning til fritidseiendom kan ha et maksimum bruksareal på 25 m<sup>2</sup>. Mønehøyden skal være maks 3,5 m. Naust kan ikke innredes til beboelse/overnatting.

Som kommentert under Påstand 1, er eiendommen en landbrukseiendom der det er gitt konsesjon for å benytte denne til fritid.

#### **Påstand 4:**

Det vises videre til at Plan- og bygningslovens paragraf 1-8 om forbud mot tiltak i strandsonen ikke gjelder der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene tillandbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel till sjøs jfr. paragraf 11-11 nr 4.

**Kommentar:**

I veiledning til plan og bygningsloven 2008 § 11-11 nr 4 er det gitt utfyllende kommentarer til bestemmelsen.

Med ferdsel til sjøs siktes det til vanlig transport av folk og varer på sjøen, herunder transport til helårsbolig. Friluftsmessig ferdsel, herunder båttrafikk i forbindelse med fritidsbolig langs sjø, faller derimot utenfor. Bestemmelsen åpner altså ikke generelt for bygging av anlegg for fritidsbåter, eller for brygger i tilknytning til fritidsbolig.

**Påstand 5.**

Det vises videre til at eiendommen gnr. 99 bnr. 2 per idag har to eldre naust med et samlet areal på 81,6 kvm. Det naustet vi søker om å få bygge, skal erstatte de to eksisterende naustene, som ønskes rives på grunn av dårlig stand. Det nye naustet har et areal på 87 kvm, altså 5,4 kvm større enn dagens bygningsmasse. Vi vurderer det som mer hensiktsmessig å rive disse to naustene og bygge et nytt, både fordi kostnaden ved gjenoppbygging/rehabilitering vil være uforholdsmessig stor i forhold til å bygge ett nytt naust, som er hensiktsmessig utfra dagens og fremtidig bruk. I tillegg er det enklere og mer effektivt å vedlikeholde et større naust enn to mindre naustbygg (som forøvrig begge er større enn 25 kvm).

**Kommentarer:**

Den økonomiske vurderinga ved å bygge ett naust vil være fordelaktig fremfor å bygge 2 mindre naust.

Dette betraktes imidlertid ikke for å være avgjørende momenter for å vurdere saken etter plan og bygningslovens bestemmelse om å tillate byggetillatelse..

**Påstand 6:**

Vi gjør oppmerksom på at nabonaustet hverken er gammelt eller en restaurasjon, men er et nyoppført naust, på 150 kvm, som ble bygget for få år siden. Det er riktig at det er bygget i gammel stil og skikk, men det er ingen restaurasjon av det naustet som ble revet for å gi plass til det nye, hverken i størrelse eller utforming. Vi må stille spørsmål ved om det er akseptabel praksis for kommunen å behandle to byggesaker for landbrukseieendommer og tilhørende naust som ligger ved siden av hverandre så forskjellig. Om slik praksis er standard og etablert i Steigen kommune og fortsatt hevdes å kunne brukes som grunnlag for et avslag for vår søknad, vil vi be om nærmere begrunnelse og drøfting samt forvaltningsmessig grunnlag for en slik praksis.

**Kommentarer:**



Tidligere tillatelse til gjenoppbygging av 5-børings naust ble gitt med bakgrunn i eldre foto, gjenstående del av bygning og en aksept fra kulturminnemyndighetene om å gjenskape bygget. Bildene ovenfor viser tidligere naustbebyggelse før og etter restaurering og ett av de omsøkte naustene som nå skal rives og bygges opp igjen.

Neste bilde viser de 2 naustene sett fra motsatt side og som skal rives.



3 andre naust som står plassert på motsatt side av 5-børings naustet



**Påstand 7:**

Vi mener det naustet vi søker om å få bygge med sin størrelse, plassering og utforming passer godt inn med eksisterende naustbebyggelse. Vi mener faktisk at det har en bedre estetisk utforming enn eksisterende løsning og gir en oppgradering av kulturlandskapet.

**Kommentar:**

Kommunen har i tidligere saker der det er søkt om større naust enn 25 m<sup>2</sup>, gitt dispensasjon og byggetillatelse i enkelte tilfeller. I alle disse sakene er det gjort vurderinger av hvert enkelt tilfelle og tatt stilling til disse ut fra søknaden og situasjonen i området. Det foreligger etter kommunens vurdering ingen tilsvarende saker der dispensasjon er innvilget slik det nå søkes om.

**Dispensasjon:**

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 fra tidligere bebygget med flere naust. De gamle naustene er bygd i ei gruppe og de vil ikke være til hinder for allmenhetens tilgang til strandlinja selv om det bygges et nytt.

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 i dette tilfellet først og fremst for søker, som ved nybygging av naust får utnyttet tomte og eiendommen bedre. Det nye naustet knyttes også opp mot eksisterende naustbebyggelse der alle naust er større enn 25 m<sup>2</sup>.

Ulemper:

Selv om det tidligere er gitt dispensasjon for mange naust som er større enn 25 m<sup>2</sup>, vil det å tillate naust med størrelse på 87 m<sup>2</sup> til en fritidseiendom, være et vesentlig brudd med intensjonen om å ha en begrenset størrelse på naust til fritidseiendommer.

Det kan ikke anerkjennes at det på en fritidseiendom skal være et lagerbehov som krever nauststørrelse på 87 m<sup>2</sup> som må dekkes i fjæra.

C. Nabovarsling.

Alle naboer er varslet 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.

Med bakgrunn i innsendt søknad er det ikke grunnlag for å sette vilkår. De generelle bestemmelsene i plan og bygningsloven vil ivareta de forholdene som blir berørt.

**Vurdering og konklusjon:**

Nabonaustet er et gammelt naust som er tilpasset behovet for en fembøring. Bygget er restaurert med materialer og metoder etter datidens byggeskikk.

Størrelsen på det restaurerte naustet kan ikke legges til grunn for bygging av nytt naust til dagens fritidsbruk på naboeiendommen.

Klagen fra Niclas og Sølvi Hiller kan ikke tas til følge.

**Vedlegg:**

Kopi av klage med vedlegg.

Sølvi og Niclas Hiller  
Njålveien 4a  
1368 Stabekk

02.01.2014

Fylkesmannen i Nordland  
Moloveien 10  
8002 BODØ

STEIGEN KOMMUNE Servicekontoret	
Løpenr. 90/14	Saksnr. HSK
7 JAN. 2014	
År/saksnr. 13/846	Side 11
Ark.kode P 99/2	
Ark.kode S	
Kassasjone	

**KLAGE PÅ VEDTAK OM AVSLAG PÅ BYGGESØKNAD FOR NAUST – PÅ EIENDOMMEN  
GNR 99 BNR 2 i Steigen Kommune, eiere NICLAS OG SØLVI HILLER.  
SAKSNR 97/13 OG 92/13, PLAN-OG RESSURSENTVALGET, STEIGEN KOMMUNE.**

Plan- og ressursutvalget i Steigen Kommune har i to omganger behandlet vår søknad. Vi stiller spørsmål ved om utvalget har hatt tilstrekkelig og riktig grunnlag for å fatte sin beslutning.

I utgangspunktet ble saken av kommuneadministrasjonen i Steigen behandlet som en søknad om dispensasjon fra bestemmelse i kommuneplanens arealdel om maks nauststørrelse på 25 kvm for bygging i strandsonen. Dette er imidlertid en bestemmelse som iht. arealplanen gjelder fritidseiendommer, mens gnr. 99 bnr. 2 er en landbrukseiendom. Vi har antatt og hatt som utgangspunkt at de rette instanser i Steigen har vært klar over dette faktum og vet hva slags type eiendom saksbehandlingen omfatter. Den videre behandling og vurdering i saken gir oss imidlertid skjellig grunn til å anta at denne grunnleggende feil ikke har blitt rettet opp hverken i kommuneadministrasjonen eller hos Plan- og Ressursutvalget. Vi har derfor grunn til å anta at saken er blitt behandlet på feilaktig grunnlag. Vi kommer tilbake til dette nedenfor.

Avslaget ble i første omgang i Plan- og Ressursutvalget 92/13 den 15.10.2013 begrunnet med at det "bryter med stedlig byggeskikk for naust og bryter med praksis på størrelse av naust i Steigen kommune" (sitat fra vedtaket). Vi gjorde følgelig endringer og tilpasninger både mht. størrelse og utforming iht. de føringer som ble gitt i vedtaket og sendte inn byggesøknaden til ny vurdering.

Avslaget ble denne gang ikke begrunnet med utforming eller henvisning til praksis på størrelse av naust i Steigen. Denne gangen er begrunnelsen endret til: "Avslaget begrunnes med at søknaden omhandler et bygg med betydelig større areal enn hva som kan tillates iht. bestemmelsene om fritidsnaust i kommuneplanens arealplan". (sitat fra vedtaket).



Vi gjør for det første oppmerksom på at kommunens arealplan ikke anvender begrepet "fritidsnaust", men stadfester arealbegrensningen på 25 kvm for "naust i tilknytning til fritidseiendom" (sitat fra planen).

Vi gjør også oppmerksom på at gnr. 99 bnr. 2 ikke er en fritidseiendom, men en landbrukseiendom (næringseiendom) og er naturligvis registrert som dette i kommunen, med bl.a. både boplikt og driveplikt. Driveplikten ivaretas ved utleie av jorden. Det at kommunen har innvilget fritak for boplikten til undertegnede på bakgrunn av odelsrett, betyr ikke at det ikke er boplikt knyttet til selve eiendommen. Avslaget kan derfor ikke begrunnes med bestemmelser i kommunens arealplan som gjelder for fritidseiendommer.

Det vises videre til at Plan- og bygningslovens paragraf 1-8 om forbud mot tiltak i strandsonen ikke gjelder der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene tillandbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel till sjøs jfr. paragraf 11-11 nr 4.

Det vises videre til at eiendommen gnr. 99 bnr. 2 per idag har to eldre naust med et samlet areal på 81,6 kvm. Det naustet vi søker om å få bygge, skal erstatte de to eksisterende naustene, som ønskes rives på grunn av dårlig stand. Det nye naustet har et areal på 87 kvm, altså 5,4 kvm større enn dagens bygningsmasse. Vi vurderer det som mer hensiktsmessig å rive disse to naustene og bygge et nytt, både fordi kostnaden ved gjenoppbygging/rehabilitering vil være uforholdsmessig stor i forhold til å bygge ett nytt naust, som er hensiktsmessig utfra dagens og fremtidig bruk. I tillegg er det enklere og mer effektivt å vedlikeholde et større naust enn to mindre naustbygg (som forøvrig begge er større enn 25 kvm).

Det første avslaget fra Plan- og Ressursutvalget var også begrunnet med praksis på størrelse av naust i Steigen kommune. Dette momentet er ikke direkte drøftet og begrunnet i det nye avslaget, men indirekte ved en kommentar og vurdering av vårt bygg i forhold til nabonaustet, som tilhører naboeiendommen. Under Plan- og ressursutvalget i Steigens "vurdering og konklusjon" på side 3 i sakspapirene, står det:

"Nabonaustet er et gammelt naust som er tilpasset behovet for en fembøring. Bygget er restaurert med materialer og metoder etter datidens byggeskikk. Størrelsen på det restaurerte naustet kan ikke legges til grunn for bygging av nytt naust til dagens fritidsbruk på naboeiendommen". (sitat)

Vi gjør oppmerksom på at nabonaustet hverken er gammelt eller en restaurasjon, men er et nyoppført naust, på 150 kvm, som ble bygget for få år siden. Det er riktig at det er bygget i gammel stil og skikk, men det er ingen restaurasjon av det naustet som ble revet for å gi plass til det nye, hverken i størrelse eller utforming. Vi må stille spørsmål ved om det er akseptabel praksis for kommunen å behandle to byggesaker for landbrukseiendommer og tilhørende naust som ligger ved siden av hverandre så forskjellig. Om slik praksis er standard og etablert i Steigen kommune og fortsatt hevdes å kunne brukes som grunnlag for et avslag for vår søknad, vil vi be om nærmere begrunnelse og drøfting samt forvaltningsmessig grunnlag for en slik praksis.

Forøvrig kan vi nevne at nabonaustet på 150 kvm er oppført på en tomt som er skilt ut til naust fra vår tomt, og er omgitt av vår eiendom, på lik linje med naustet ved siden av dette. Historisk er det Sølvis oldefedre, som oppførte hvert sitt naust ved siden av hverandre ved sjøen. Så ble nausttomten til 99/10 avstykket fra det som nå er vår eiendom 99/2. Det store nabonaustet er altså også oppført på en utskilt nausttomt til vår eiendom på lik linje med mindre naust som ligger i rekke bortenfor dette og tilhører eiendom 99/12 og 99/6 .

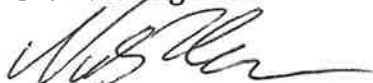
Vi mener det naustet vi søker om å få bygge med sin størrelse, plassering og utforming passer godt inn med eksisterende naustbebyggelse. Vi mener faktisk at det har en bedre estetisk utforming enn eksisterende løsning og gir en oppgradering av kulturlandskapet.

Plan- og ressursutvalget bruker i sin "vurdering og konklusjon" begrepet " fritidsbruk på naboeiendommen". Vi gjør oppmerksom på at alle naust som ligger i dette naustområdet anvendes til fritidsbruk (også det store nabonaustet). Vi kan ikke se at fritidsbruk er omtalt i kommunens arealplan. Om det er slik at kommunen vil saksbehandle vår eiendom som fritidseiendom, går vi ut fra at den også blir omregulert til dette, med dertil fritak for bo- og driveplikt. Det å behandle vår eiendom som landbrukseiendom i et henseende og fritidseiendom i et annet kan vi ikke se at det er grunnlag for i eksisterende lovverk og forvaltningspraksis.

For å synliggjøre og forenkle behandlingen legger vi ved plantegninger og situasjonskart som viser til dagens eksisterende bygningsmasse samt illustrasjon av hvordan det nye naustet vil bli plassert og se ut. Vi har også lagt ved noen fotografier som viser hvordan naustområdet og eiendommen fremstår idag.

Vi håper med dette at det er korrekt grunnlag for en ny vurdering og saksbehandling av vår søknad.

Med vennlig hilsen



Niclas og Sølvi Hiller



Kopi

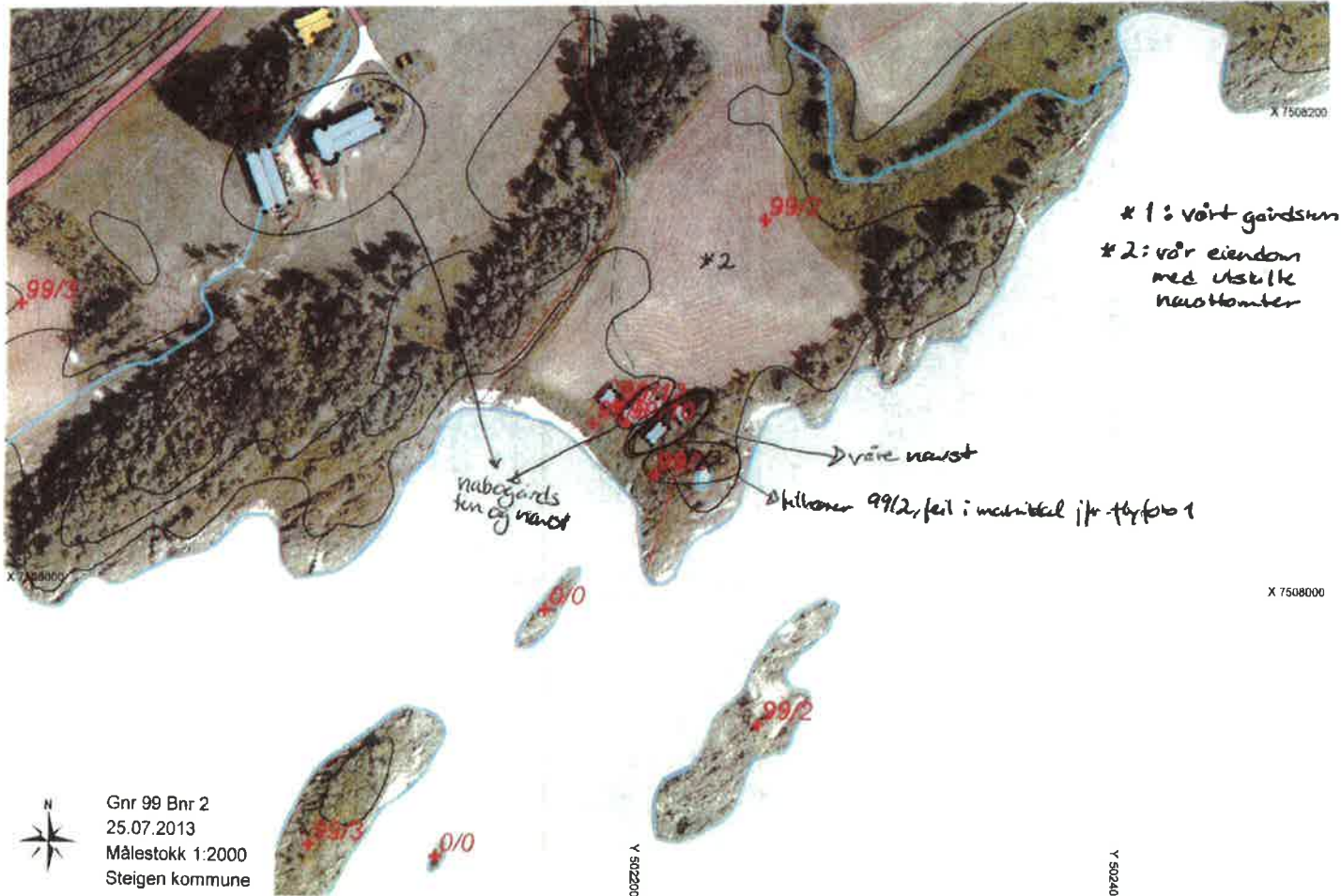
Steigen Kommune  
Rådhuset  
8281 LEINESFJORD

① FYRORD: Status pr. idag



Gnr 99 Bnr 2  
25.07.2013  
Målestokk 1:250  
Steigen kommune

\* Det er en feil i matrickeleken, som vi har bedt om å få rettet opp. Kommunen har dokumentasjon på at dette er 99/2.



N  
 Gnr 99 Bnr 2  
 25.07.2013  
 Målestokk 1:2000  
 Steigen kommune

Y 502200

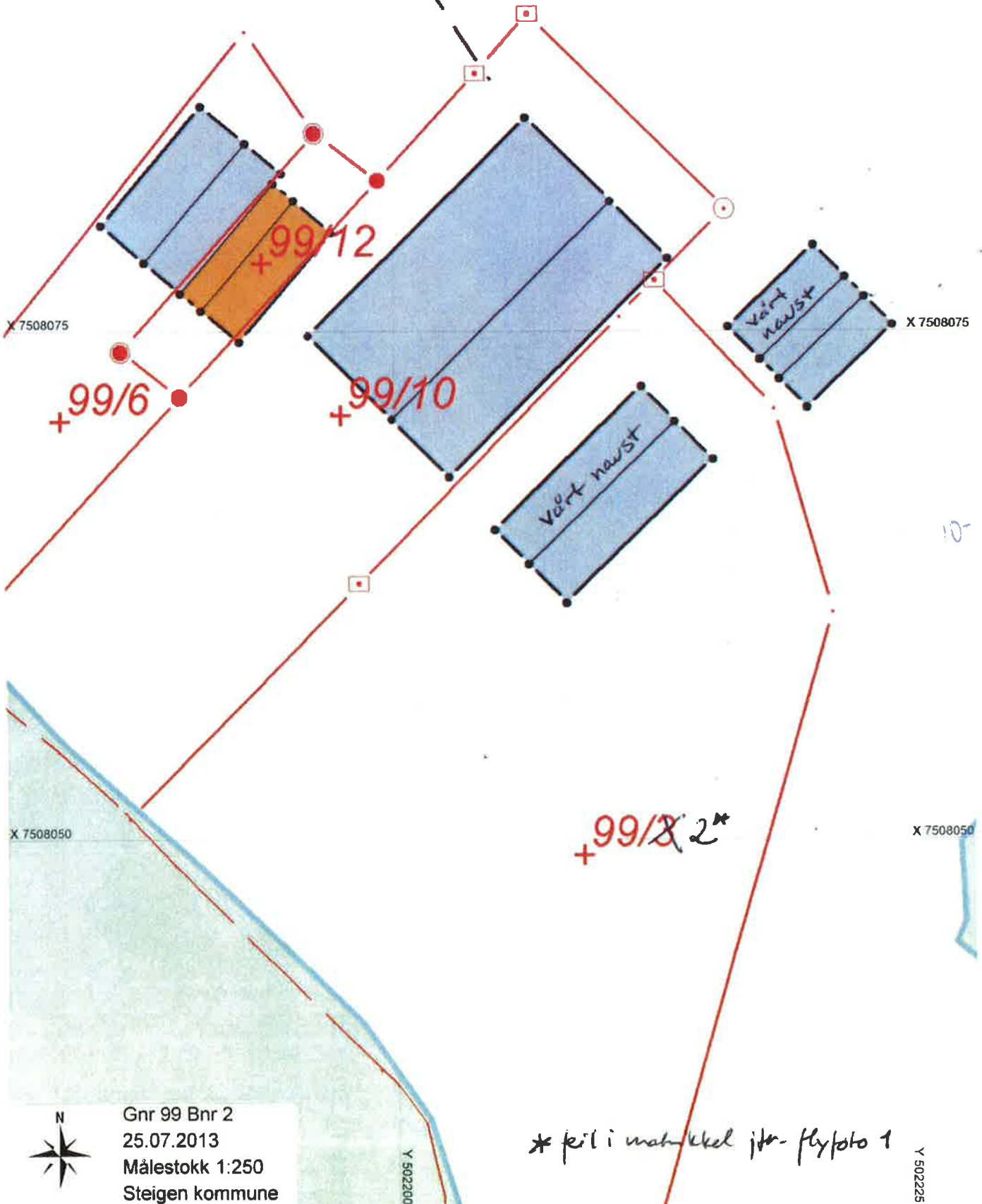
Y 502400

ILLUSTRASJON (FOR) 1 : DAGENS BEBYGGELSE - NAUSTOMKÅDET

X 7508100

Y 502200

Y 502225



10-



Gnr 99 Bnr 2  
25.07.2013  
Målestokk 1:250  
Steigen kommune

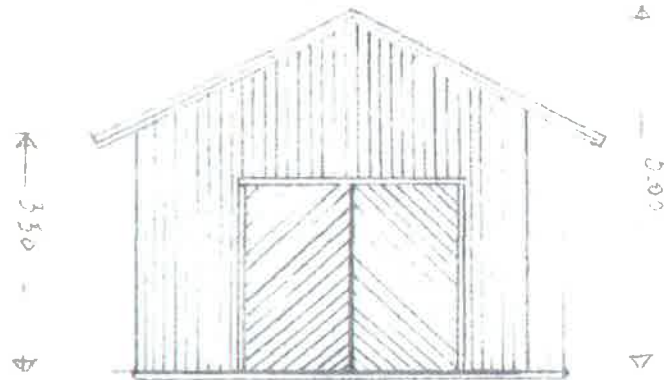
\* feil i målestokk i år - flyfoto 1

Y 502225

Q nr 99, Bnr 2

FÅSAND - NÅLST

PLANTEGNING MED MÅL



FASAD: SØR-VEST / NØR-ØST (lik begge ender)



FASAD: SØR-ØST, NØR-VEST (lik begge sider)



Målestokk 1:00

**SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 100 BNR 3**


---

Saksbehandler:	Tordis Sofie Langseth	Arkiv: G/BNR 100/3
Arkivsaksnr.:	13/980	

---

<b>Saksnr.:</b> Utvalg	<b>Møtedato</b>
16/14 Plan- og ressursutvalget i Steigen	11.02.2014

**Forslag til vedtak:**

**Det gis tillatelse til fradeling av ca 1 da stor boligtomt på gnr. 100 bnr. 3 i Steigen, jfr. jordlovens § 12 og plan- og bygningslovens §§ 26 og 27. Tomta plasseres sørøst for eksisterende våningshus. Det settes som vilkår at den fradelte tomte ikke skal beslaglegge fulldyrka jord.**

**Tomta må sikres adkomst via eksisterende gårdsvei. Vannforsyning og avløp ordnes som privat enkeltanlegg, etter egen søknad om utslippstillatelse.**

**Tiltaket er vurdert i henhold til naturmangfoldlovens § 7, og vurderes ikke å komme i konflikt med hensynet til naturmangfold.**

**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 tomte/tomtene innen tre år.
- Parter og eventuelt andre med rettslig klageinteresse har anledning til å klage på vedtaket innen tre uker. Det vises til vedlagte orientering om klageadgang.

**Parter:**

Søkere: Bjørg Kristensen, 8157 Meløy

Roar Simonsen, Segelstein, 8286 Nordfold

Kjøpere: Ann-Elisabeth og Bengt-Gøran Kristensen, Segelstein, 8286 Nordfold

**Eiendommen**

Gnr. 100 bnr. 3 ligger på Segelstein på Foldstranda. Den har i følge gårdskart et totalareal på ca. 878 da, herav ca 188 da. produktiv skog, 25,9 da. fulldyrka jord og 6,2 da innmarksbeite. Eiendommen har i lang tid vært drevet som tilleggsjord. Området der innmarka ligger har planstatus LNF3 i kommuneplanens arealdel, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der bolig-, nærings- og fritidstiltak kan tillates.

Det søkes om fradeling av tomt til boligformål på eiendommens innmark. I følge opprinnelig søknad mottatt 30. september, søkes det om ca 3 da. stor tomt, nærmest i sin helhet på fulldyrka jord langs fylkesveien øst på eiendommen. Etter signaler om at ei slik løsning er vanskelig å få til i henhold til jordlovens § 9 er søknaden endret, først i brev av 4. 11.13, der tomte avgrensnes til et mindre areal, og deretter ved henvendelse på rådhuset den 10.01.14. Her tok kjøperne opp til drøfting et alternativ der tomt plasseres sørøst for eksisterende våningshus, på et areal som betegnes som innmarksbeite. På grunn av at området både er vått

og grunt på berg har dette arealet aldri vært dyrket opp. Kjøperne bekreftet at søknaden kan anses endret til slik plassering.

Adkomst til den nye tomte vil bli langs eksisterende gårdsvei. Vegvesenet har gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel, men partene har ikke fått tillatelse til å anlegge noen ny avkjørsel på eiendommen. Til dagens bebyggelse er det eget privat vannforsyningsanlegg. Kjøper opplyser at de vurderer å anlegge nytt til det nye huset. Avløp må løses gjennom privat enkeltanlegg, etter nærmere beskrivelse i søknad om utslippstillatelse.

## Lovgrunnlaget

Jordloven

### § 9 Bruk av dyrka og dyrkbar jord

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

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

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

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

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

### §12 Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, 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). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

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 skjønne 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 eigedom.

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

Departementet kan gi forskrift om høve til frådelling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Plan- og bygningsloven

### § 26-1. Opprettelse og endring av eiendom

Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrund 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 bortledning 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.

## **Administrasjonens vurdering**

Det siste forslaget til tomteplassering vurderes som ei god løsning, både av hensyn til jordvernet og med tanke på å få ei godt egna boligtomt. Det aksepteres at vannforsyning kan ordnes gjennom privat enkeltanlegg. Tomta må sikres tinglyst og stedfestet adkomstrett over hovedbruket. Nærmere plassering av tomt gjøres av oppmålingsingeniøren, med utgangspunkt i vilkår om at tomta ikke skal beslaglegge dyrka jord.

## **Naturmangfoldloven**

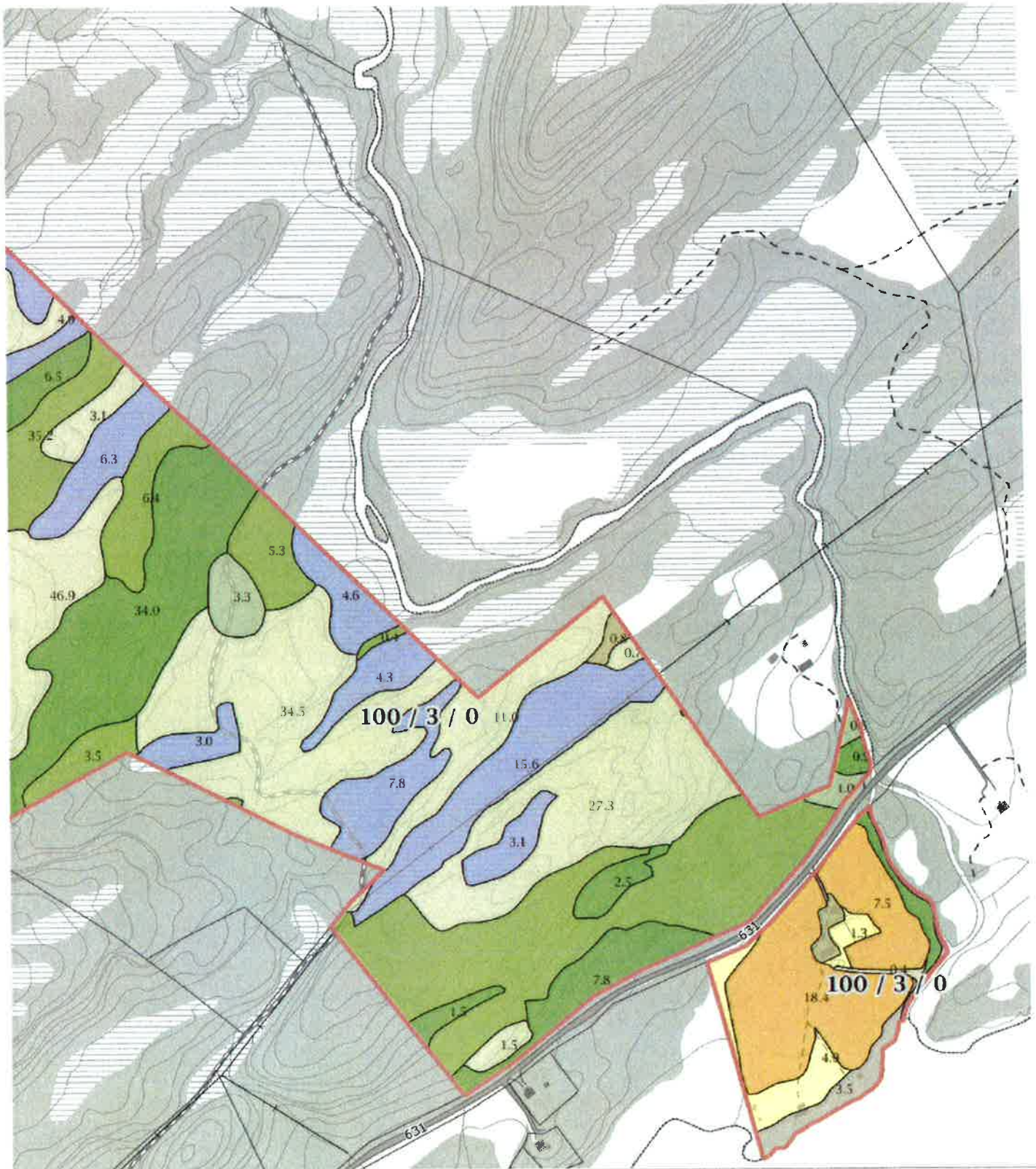
*§ 7. (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12)*

*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.*

Det er ikke registrert trua arter/naturtyper eller andre verdier som blir skadelidende av fradeling/utbygging av den omsøkte tomta. Ettersom området består av innmark, anses kunnskapsgrunnlaget for å være tilstrekkelig til at føre-var-prinsippet er ivaretatt.

## **Vedlegg:**

Gårdskart



0 50 100 150m

Målestokk 1 : 5000 ved A4 utskrift  
Utskriftsdato: 01.10.2013

GÅRDSKART 1848-100/3  
Tilknyttede grunneiendommer:  
100/3

 skog+  
landskap

Markslag (AR5) 13 klasser  
TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overlatelyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog av særst høg bonitet
	Skog av høg bonitet
	Skog av middels bonitet
	Skog av lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebygg, samf, vann, bre ikke klassifisert
	Sum:

AREALTALL (DEKAR)

25,9	
0,0	
6,2	<b>32,1</b>
0,0	
81,8	
101,3	
4,8	
281,7	<b>469,6</b>
217,7	
1,9	
118,3	<b>337,9</b>
1,3	
36,9	<b>38,2</b>
877,8	<b>877,8</b>

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom.

I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar av de ulike arealklassene for eiendommen.

Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

**Ajourføringsbehov meldes til kommunen.**

- Arealressursgrenser på flyfoto
- Eiendomsgrenser

## SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 12 BNR 2

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
 Arkivsaksnr.: 14/35

Arkiv: G/BNR 12/2

**Saksnr.:** Utvalg  
 17/14 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
 11.02.2014

**Forslag til vedtak:**

Det gis tillatelse til fradeling av utmarksteig på ca 33,4 da. fra gnr. 12 bnr. 2 i henhold til søknad datert 6.1.2014, jfr. jordlovens § 12 og plan- og bygningslovens § 26. Fradeling medfører ikke endret bruk av arealet.

Det settes følgende vilkår for deling:

- Den fradelte teigen må sammenføres med gnr. 12 bnr. 5 umiddelbart etter fradeling.

**Saksutredning:**

Det gjøres særskilt oppmerksom på:

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

**Parter**

Søker: Henry Rasmussen, 8285 Leines

Kjøper: Kjell Arntsen, 8285 Leines

**Det søkes om fradeling** av en utmarksteig fra gnr. 12 bnr. 2 for overføring til gnr. 12 bnr. 5. Den omsøkte teigen går på begge sider av fylkesveien, og har et totalareal på ca 33,4 da., herav ca. 19,8 da. produktiv skog. Teigen er adskilt fra øvrige teiger på bnr. 2, og grenser inntil bnr. 5 på tre sider.

**Eiendommen som deles**

gnr. 12 bnr. 2 ligger på Gylseth, og har et totalareal på ca. 1142 da. Av dette er ca. 371 da. produktiv skog og ca 33,6 da. fulldyrka jord. Arealet er fordelt på to store teiger, pluss den omsøkte teigen som er adskilt fra eiendommens øvrige areal. Den omsøkte teigen har planstatus LNF3 i kommuneplanens arealdel, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der bolig-, nærings- og fritidstiltak kan tillates.

**Mottakereiendommen**

Gnr. 12 bnr. 5 har er en mindre landbrukseiendom. Eieren har nylig overtatt eiendommen, restaurert bolighuset og bosatt seg der. Han ønsker å rydde skog, slå mer av den tidligere innmarka, og vil gjerne rydde skog/kratt også oppe ved veien. Adkomsten til bnr. 5 går over den omsøkte teigen. Partene anser det som ei bedre løsning at denne teigen ligger til bnr. 5, som den grenser til på tre sider, enn til bnr. 2.

## Lovgrunnlaget

Jordloven

§12 Deling

*Deling av eiendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eiendom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eiendom meiner ein òg rettar som ligg til eiendomen og partar i sameige.*

*Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.*

*Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.*

*Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.*

*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 eiendom har fleire registernemningar når eiendomen 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 eiendom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eiendom.*

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

*Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.*

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.*

## Administrasjonens vurdering

Fradeling av den omsøkte teigen vil ikke redusere ressursgrunnlaget på avgivereiendommen i en slik grad at det fører til redusert avkastningsevne. Arronderingsmessig ligger det svært godt til rette for å overføre arealet til bnr. 5. Det anbefales at det gis tillatelse til deling, og at det settes vilkår om at teigen overføres til bnr. 5.

Ettersom fradeling gjøres til uendret bruk, kan en ikke se at naturmangfoldlovens §§ 7-12 kommer til anvendelse.

### Vedlegg:

Gårdskart gnr. 12 bnr. 2

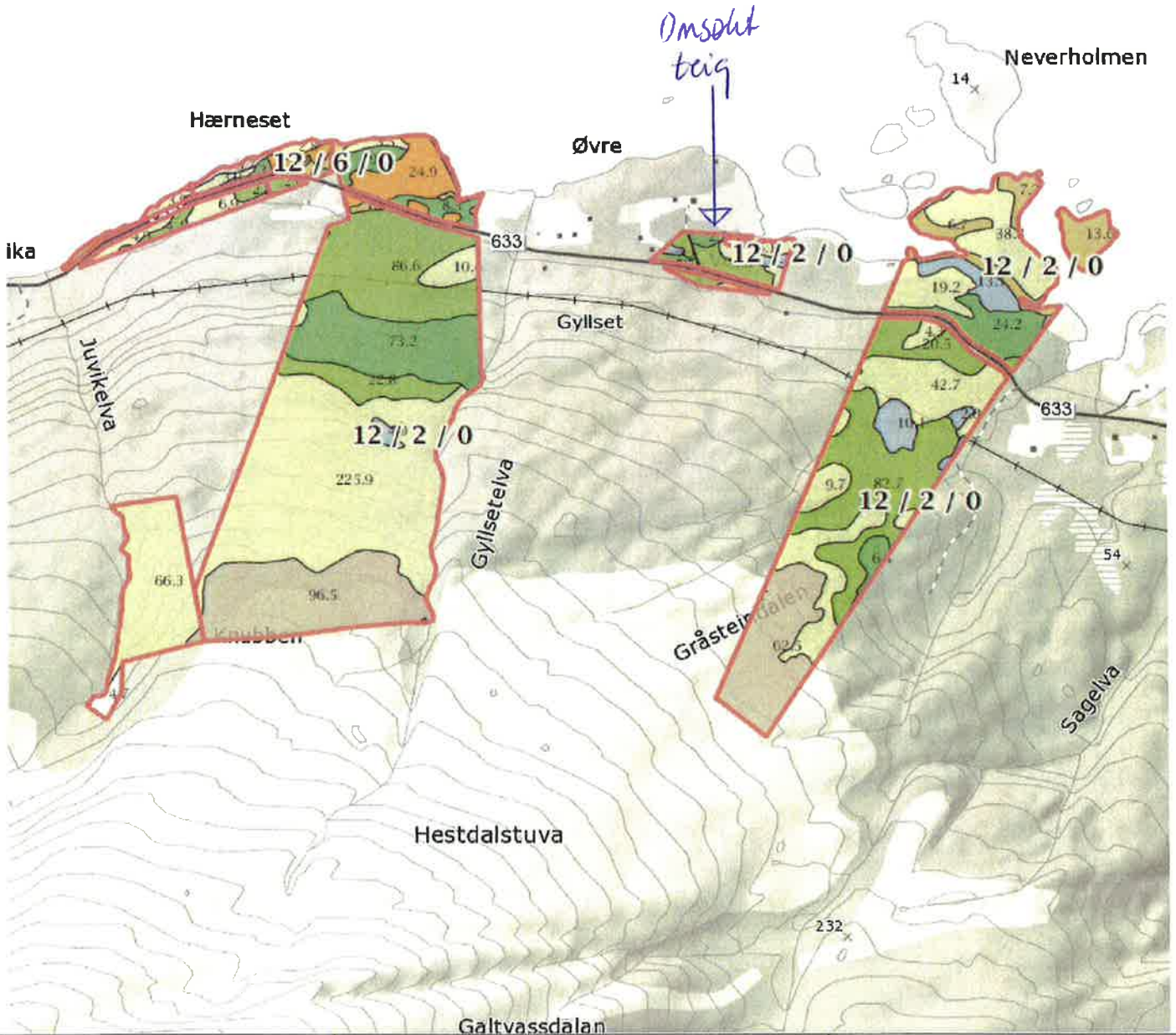
# Langskjærskallen

Hestosen

Sommarodden

Revet

Neverholmen



<p>0 100 200 300m</p> <p>Målestokk 1 : 15000 ved A4 utskrift</p> <p>Utskriftsdato: 31.01.2014</p>	<p><b>Markslag (AR5) 13 klasser</b></p> <p><b>TEGNFORKLARING</b></p> <table border="0"> <tr><td></td><td>Fulldyrka jord</td><td>33.6</td></tr> <tr><td></td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Innmarksbeite</td><td>0.1</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av særst høg bonitet</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av høg bonitet</td><td>131.0</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av middels bonitet</td><td>240.7</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av lav bonitet</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Uproduktiv skog</td><td>485.9</td></tr> <tr><td></td><td>Myr</td><td>34.2</td></tr> <tr><td></td><td>Åpen jorddekt fastmark</td><td>45.2</td></tr> <tr><td></td><td>Åpen grunnlendt fastmark</td><td>166.2</td></tr> <tr><td></td><td>Bebygdt, samf, vann, bre</td><td>0.7</td></tr> <tr><td></td><td>Ikke klassifisert</td><td>4.7</td></tr> <tr><td><b>Sum:</b></td><td></td><td><b>1142.3</b></td></tr> </table>		Fulldyrka jord	33.6		Overflatedyrka jord	0.0		Innmarksbeite	0.1		Skog av særst høg bonitet	0.0		Skog av høg bonitet	131.0		Skog av middels bonitet	240.7		Skog av lav bonitet	0.0		Uproduktiv skog	485.9		Myr	34.2		Åpen jorddekt fastmark	45.2		Åpen grunnlendt fastmark	166.2		Bebygdt, samf, vann, bre	0.7		Ikke klassifisert	4.7	<b>Sum:</b>		<b>1142.3</b>	<p><b>AREALTALL (DEKAR)</b></p> <table border="0"> <tr><td></td><td>33.7</td></tr> <tr><td></td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>0.1</td></tr> <tr><td></td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>131.0</td></tr> <tr><td></td><td>240.7</td></tr> <tr><td></td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>485.9</td></tr> <tr><td></td><td>34.2</td></tr> <tr><td></td><td>45.2</td></tr> <tr><td></td><td>166.2</td></tr> <tr><td></td><td>0.7</td></tr> <tr><td></td><td>4.7</td></tr> <tr><td></td><td>5.4</td></tr> <tr><td></td><td>1142.3</td></tr> </table> <p>Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <p>— Arealressursgrenser</p> <p>□ Eiendomsgrenser</p>		33.7		0.0		0.1		0.0		131.0		240.7		0.0		485.9		34.2		45.2		166.2		0.7		4.7		5.4		1142.3
	Fulldyrka jord	33.6																																																																								
	Overflatedyrka jord	0.0																																																																								
	Innmarksbeite	0.1																																																																								
	Skog av særst høg bonitet	0.0																																																																								
	Skog av høg bonitet	131.0																																																																								
	Skog av middels bonitet	240.7																																																																								
	Skog av lav bonitet	0.0																																																																								
	Uproduktiv skog	485.9																																																																								
	Myr	34.2																																																																								
	Åpen jorddekt fastmark	45.2																																																																								
	Åpen grunnlendt fastmark	166.2																																																																								
	Bebygdt, samf, vann, bre	0.7																																																																								
	Ikke klassifisert	4.7																																																																								
<b>Sum:</b>		<b>1142.3</b>																																																																								
	33.7																																																																									
	0.0																																																																									
	0.1																																																																									
	0.0																																																																									
	131.0																																																																									
	240.7																																																																									
	0.0																																																																									
	485.9																																																																									
	34.2																																																																									
	45.2																																																																									
	166.2																																																																									
	0.7																																																																									
	4.7																																																																									
	5.4																																																																									
	1142.3																																																																									
<p><b>GÅRDSKART 1848-12/6</b></p> <p>Tilknyttede grunneiendommer:</p> <p>12/6 - 12/2</p>																																																																										

**SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR 8 BNR 3**

---

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
Arkivsaksnr.: 13/1084

---

Arkiv: G/BNR 8/3

**Saksnr.: Utvalg**  
18/14 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
11.02.2014

**Forslag til vedtak:**

Søknad av 21.10.13 om fradeling av ca. 2 da. boligtomt på gnr. 8 bnr. 3 i Steigen avslås med hjemmel i jordlovens §§ 9 og 12. Begrunnelse for avslaget er at fulldyrka jord i drift ikke skal brukes til annet enn jordbruksproduksjon.

**Saksutredning:****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: Lillian Låve Selvik, Skjelstad, 8285 Leines

Kjøper: Teresa Selvik, Skjelstad, 8285 Leines

**Det søkes om** fradeling av ei boligtomt på ca. 2 da., hovedsakelig på fulldyrka jord som er i drift. Tomta ligger nedenfor fylkesveien, og vil få adkomst via eksisterende avkjørsel. Avstand fra tomta til strandlinja er ca 50 m.

**Eiendommen**

Gnr. 8 bnr. 3 ligger på Skjelstad på Leines. Den har i følge gårdskart et totalareal på ca 277 da., herav ca 12,2 da fulldyrka jord, ca 6,2 da innmarksbeite og ca 101 da produktiv skog. Eiendommen drives som kunst- og kulturgård, og driftsbygninga er restaurert/ombygd til aktiviteter i tilknytning til denne drifta, samt ei leilighet. Den fulldyrka jorda drives som tilleggsjord. Planstatus på det omsøkte området i kommuneplanens arealdel er «byggeområde», åpnet for bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse. Bygging/deling forutsetter tillatelse etter jordloven.

Området eiendommen ligger i er et aktivt lokalsamfunn med spredt bebyggelse. Det er ca 3 km til barneskole/barnehage, ca 5 km til butikk, bensinstasjon og hurtigbåtkai. Sentral i bygda (Leines/Helnessund) er det mangel på tilgjengelige boligtomter. Steigen kommune har et boligfelt med ledige tomter som ligger ca. 1,5 km nærmere bygdesenteret enn den omsøkte tomta. Det er lenge siden det ble bygd nye hus i dette feltet.

Det er lite jordbruksdrift i området, to bruk drives med kjøttfe, sau og potetproduksjon. Det er knapphet på drivverdig jordbruksareal i området.

## Alternativ tomt

Partene har i dialog med administrasjonen fått signaler om at omdisponering av dyrka jord ikke er en kurant sak. På denne bakgrunn har de nylig fremmet en ny søknad om fradeling av alternativ tomt på eiendommen. Denne tomten ligger på øversida av fylkesveien, i grense med tidligere fradelt tomt, og i overgangen mellom innmark og utmark. Den opprinnelige søknaden er ikke trukket.

## Lovgrunnlaget

Saken legges fram for behandling i henhold til jordloven. Dersom det gis tillatelse til omdisponering og deling etter jordlovens, må det i ettertid også fattes vedtak i henhold til plan- og bygningslovens §§ 26 og 27.

### 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 si 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. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.*

#### § 9 Bruk av dyrka og dyrkbar jord

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

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

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

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

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

#### §12 Deling

*Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, 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). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.*

*Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.*

*Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.*

*Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.*

*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 ikke nødvendig når særskild registrert del av eignedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eignedom.*

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

*Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.*

### **Administrasjonens vurdering**

Det er knapphet på dyrka jord i området. Det omsøkte arealet består for en stor del av fulldyrka jord i drift. Tomta vil også stykke opp marka, og dårligere arrondering medfører fare for at også restarealene går ut av drift.

Det er lite dyrka jord i området, og store arealer som ligger ubrukt. Det bør derfor være gode muligheter for å finne egna tomt til boligbygging uten at en trenger å omdisponere drivverdig fulldyrka jord.

### **Vedlegg:**

Ortofoto M 1: 1000 datert 21.10.13





Tomt til Teresa Selvik

Gnr 8

Bnr 3

21.10.2013

Målestokk 1:1000

Steigen kommune

**KLAGE, SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR 57 BNR 2**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
 Arkivsaksnr.: 13/1087

Arkiv: G/BNR 57/2

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
104/13	Plan- og ressursutvalget i Steigen	03.12.2013
19/14	Plan- og ressursutvalget i Steigen	11.02.2014

**Forslag til vedtak:**

En kan ikke se at det i klagen er framsatt nye momenter som gir grunnlag for å endre vedtak i saken. Vedtak i sak 104/13 opprettholdes derfor. Jfr. forvaltningslovens § 33.

**Saksutredning:**

Steigen kommune har mottatt klage på vedtak i sak 104/13. saken gjelder fradeling av bolighus og uthus på gnr. 57 bnr. 2, Dyping.

Klage er framsatt i rett tid av Ole-L Dyping og Jorunn Skramstad, som er parter i saken.

Klagen oppfyller de formelle vilkår for å tas til behandling.

I sak 104/13 ble det fattet følgende vedtak, mot en stemme:

**Det gis ikke tillatelse til fradeling av bolighus og uthus på gnr. 57 bnr. 2 i Steigen, jfr. jordlovens § 12. Begrunnelsen for avslaget er at denne bygningsmassen er en viktig del av ressursgrunnlaget på eiendommen, og bør ikke fradeles så lenge resten av eiendommen skal opprettholdes som egen enhet.**

**Ettersom søknaden gjelder fradeling av eksisterende bebyggelse, vurderes ikke naturmangfoldlovens § 7-12 å komme til anvendelse i denne saken.**

I det følgende vil de sentrale momentene i klagen bli referert, med administrasjonens merknader fortløpende. Klagen følger i sin helhet som vedlegg til saken.

1. Det er opplyst om to forhold som er uriktig i grunnlag for saken:
  - Det er kun huset som søkes fradelt, ikke butikk og uthus. Resten av bygningsmassen skal beholdes i sameiet sammen med resten av eiendommen.
  - Ny eier på huset med tomt vil være Jorunn Skramstad, ikke hennes datter.

*Administrasjonens kommentar:* I vedlegg til søknad om deling er inntegna tomt som søkes fradelt, med alle de tre nevnte bygningene. Dette er lagt til grunn for saksbehandlingen. I søknaden er også oppgitt at kjøper av tomta er Monica Dyping Øksengård. Steigen kommune tar til etterretning at disse to forholdene er endra i klagen, uten at det har avgjørende betydning for utfallet i saken. Det er lang praksis i Steigen for at tun/bolighus kan fradeles dersom hele resten av eiendommen selges som tilleggsjord. Fradeling av bolighuset mens resten av eiendommen beholdes i sameiet anses å være i strid med jordlovens delingsbestemmelse. Hvem som i ettertid skal eie boligen, har myndighetene liten innflytelse på. Dersom bygningen fradeles vil dette være ei fritt omsettelig tomt.

2. Det opplyses i søknaden at datter av en av eierne skal bosette seg permanent i huset dersom det fradeles.

*Administrasjonens kommentar:* Om dette forholdet er det motstridende opplysninger. I søknaden er det opplyst at formålet med fradeling er fritidshus, og ei datter var oppgitt som kjøper. Ny eier skal nå være en av dagens eiere. Ei annen datter har selv i løpet av fjoråret vært i dialog med kommunen angående muligheter for vern/fredning og tilskudd til restaurering av den aktuelle bygningsmassen, uten at det var fokusert på å bruke huset til bolig. Da en av partene leverte klagen, opplyste han muntlig at det kunne være aktuelt at noen skulle bo i huset i ett års tid. På bakgrunn av disse til dels motstridende opplysningene legges det ikke til grunn at formålet med fradelinga og status for en utskilt eiendom nå er «boligformål». Steigen kommune har heller ikke mulighet for i ettertid å handheve et eventuelt vilkår om at huset skal brukes til heilårsbolig.

3. Restaurering av denne gamle bebyggelsen er avhengig av at eierforholdet er avklart.

*Administrasjonens kommentar:* Eierforholdet til hele eiendommen er klart, alt eies av de to søsknene. Dersom det er avgjørende for restaureringa at det er kun èn eier, kan det løses på flere andre måter enn den som er søkt om og gitt avslag på:

- En av sameiepartene kan overta hele eiendommen.
- Hus/tun kan fradeles og hele resten av eiendommen kan selges som tilleggsjord. Tunet vil da være ei fritt omsettelig enhet, som kan overdras enten til et familiemedlem eller andre.

Ei løsning som omsøkt, der landbrukseiendommen uten bolighus videreføres som egen selvstendig enhet, eid i et sameie, er det som ikke anses forenlig med jordlovens delingsbestemmelse.

4. Sammenlignbar sak gnr. 57 bnr. 54.

*Administrasjonens kommentar:* Det ble i 2010 gitt tillatelse til fradeling av det eldste våningshuset på gnr. 57 bnr. 3. Etter fradeling har huset fått bnr. 54. På bnr. 3 er det i tillegg et nyere bolighus. Fradeling av det gamle huset gjorde derfor ikke at den gjenværende landbrukseiendommen ble uten bolighus. Dette er en vesentlig forskjell, som gjør at det er saklig grunnlag for å fatte ulikt vedtak i disse to sakene.

**Vedlegg:**

Klage datert 28.12.13, vedlagt ortofoto med inntegna korrigert tomt.

 <b>STEIGEN KOMMUNE</b> Servicekontoret	
Løpenr. 5/14	Saksb TSLP
<b>30 DES. 2013</b>	
År/saksnr. 13/1087	Dok.nr. 7
Ark.kode P 57/2	
Ark.kode S	
Kassasjonør	Gradering

Arkivsak 13/1087

Bergen 28.12.2013

**Klage vedrørende avslag på søkand om fradeling av tomt m/påstående hus, Dyping i Steigen.**

Viser til brev fra Plan-og ressursutvalget i Steigen ang. deling av gnr. 57 bnr 2.

**Følgende er uriktig i grunnlaget for vedtak:**

- Det er kun huset som ønskes fradelt, **ikke butikk og uthus** som lagt til grunn i avslaget. Kart er vedlagt. Resten av bygningsmassen på eiendommen vil eies i fellesskap av Jorunn Skramstad og Ole Lars Dyping, som resten av eiendommen.
- Det er den ene eieren, **Jorunn Skramstad, som søker hus/tomten fradelt og vil stå som eier.** Ikke den ene datteren, som det står i avslaget.

Hovedformålet med ønsket om å fradele huset er å bevare/rehabiliterer det. Det benyttes som feriehus av Jorunn Skramstad med familie men er nå i så dårlig forfatning at omfattende rehabilitering må gjøres for at huset skal settes i beboelig stand. Taket lekker, vinduer er råtne og lekker, kledning mangler delvis slik at vann trenger gjennom vegger etc. Håndverker er bestilt for å starte på rehabiliteringen våren 2014. Men pga. avslaget på søknad om fradeling har vi nå dessverre sett oss nødt til å legge dette på is. Eierforholdet av huset må avklares før noen ønsker å gjøre ytterligere påkostninger på det.

Den ene datteren med familie planlegger å bosette seg der permanent dersom huset blir satt i beboelig stand.

Dette er et spesielt hus som opprinnelig var en café/sjenkestue i Kabelvåg. Det ble demontert, fløtt over fjorden og satt opp igjen på Dyping. Det er trist om det kommer til å fortsette å forfalle, noe som vil skje hvis ikke eierforholdet blir avklart.

Hvis, mot formodning, noen av etterkommerne til Jorunn eller Ole Lars i fremtiden ønsker å starte næring på eiendommen, ser vi for oss huset på tomt 57/13, hvor Ole Lars bor i dag, som et like naturlig hovedhus for eiendommen som det eksisterende. Denne eiendommen er også utskilt fra hovedbruket.

En tilsvarende sak hvor fradeling og *salg* ble godkjent er det opprinnelige våningshuset på Solvoll, Dyping. (G.nr. 57, Br.nr.54). Vi kan ikke se vesentlige forskjeller mellom disse to sakene.

Brev om avslaget mottatt av Jorunn Skramstad den 20. Desember 2013.(Bergen)

Original av klage sendt pr.post til Ole L. Dyping for signering den 28. Desember 2013.  
Ole Lars videresender til Stegen Kommune omgående.

Mvh;

Jorunn Skramstad

Jorunn Skramstad

Ole L. Dyping

Ole L. Dyping.



Y 514500

X 75 3300

X 75 3500

Y 514400

Y 514400

Y 514300

Y 514300

X 75 3300

X 75 3500

Gnr. 54 bnr. 1  
20.08.2013  
Målestokk 1:1000  
Steigen kommune



**SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 18 BNR 5, DISPENSASJON  
FRA LNF1**

---

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
Arkivsaksnr.: 13/1126

---

Arkiv: G/BNR 18/5

**Saksnr.: Utvalg**  
20/14 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
11.02.2014

**Forslag til vedtak:**

I

Det gis dispensasjon fra LNF1-kategorien i kommuneplanens arealdel for fradeling av bebygd hyttetomt fra gnr. 18 bnr. 5 i Steigen, jfr. pbl § 19. Dispensasjon begrunnes med at søker ønsker å avhende hytte som det ikke lenger er bruk for i kommunal regi, og fordelene med dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

II

Det gis tillatelse til fradeling av inntil 1,8 da. stor tomt med påstående hytte fra gnr. 18 bnr. 5 i Steigen i henhold til søknad datert 11.11.13, jfr. pbl § 26 og 27. Adkomst til hytta må sikres via eksisterende skogsvei. Det er ikke anledning til å legge inn vann i hytta, og toalett må løses med utedo eller lukket anlegg, siden hytta ligger i nedslagsfeltet til reservekilde til Nordfold vannverk.

**Saksutredning:**

Det gjøres oppmerksom på klageadgang i henhold til forvaltningsloven.

Det søkes om fradeling av tomt med påstående hytte (skogshytte) på gnr. 18 bnr. 5. I kommuneplanens arealdel har det aktuelle området status som LNF1- område, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der det ikke er åpnet for deling/bygging. Saken må derfor behandles som ei dispensasjonssak.

**Parter:**

Søker: Steigen kommune, 8283 Leinesfjord

Ettersom Steigen kommune er grunneier, kan jordlovssak ikke avgjøres av kommunen selv. Fylkesmannen i Nordland har derfor fattet vedtak i jordlovssaken, jfr. brev av 29.11.13. Det er der gitt tillatelse til fradeling av inntil 1,8 da. med påstående hytte.

**Eiendommen**

Gnr. 18 bnr. 5 er en skogeiendom på ca. 130 da. totalareal, herav 87 da. produktiv skog. Eneste bebyggelse er ei hytte på ca. 44 m<sup>2</sup>, bygd i 1987. Formålet med hytta da den ble bygd var at den skulle brukes av kommunens skogsarbeidere ved planting, tynning og annet skogkulturarbeid i området, samt at den kunne brukes av allmennheten og til kurs/skoleformål. Steigen kommune har ikke lenger ansatt skogsarbeidere. Hytta leies ut til interesserte til turbruk, men den har blitt lite brukt, og har etter hvert behov for mer vedlikehold. Steigen

kommune har derfor vedtatt å selge hytta, og søkt om fradeling av tomt. Det er adkomst til teigen via skogsvei, ca. 1,8 km ned til kommunal vei.

### **Området/planstatus**

Teigen ligger ved Almenningsvannet, ca. 400 m avstand til selve vannet. I området er det store skogressurser, og mye plantet granskog. Dette er også et viktig turområde, og det er 32 hytter spredt rundt vannet. Det meste av arealene ned mot vannet har planstatus LNF4 (åpnet for spredt hyttebygging), men den omsøkte hyttetomta ligger i LNF1, ca. 80 m fra LNF4-området. Avstand til nærmeste nabohytte er ca. 125 m. Det går en traktorvei like forbi den omsøkte hytta. Veitraseen vil ikke bli fradelt, men beholdt som en del av Steigen kommunes skogteig. Dette vil sikre adkomsten forbi hytta.

### **Lovgrunnlag dispensasjon**

*Plan- og bygningsloven av 27.06.2008*

#### *§ 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.*

Begrunnelse for søknad m dispensasjon fra LNF1-kategorien, er at Steigen kommune som grunneier har bestemt å selge hytta. Grunn til dette er at den blir lite brukt, og har behov for bedre vedlikehold enn det kommunen ser seg i stand til å prioritere. Det pekes på at det er flere andre hytter i privat eie i området, og at det er ca 80 m til LNF4-område.



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 friluftverdier. I disse områdene er bygging ikke tillatt, fordi særlig viktige interesser innen jordbruk, skogbruk, reindrift, jakt, fiske, natur, friluftsliv, kulturlandskapshensyn osv. kan bli skadelidende. Konkret er det her snakk om store produktive skogområder, med betydelige ressurser i form av granplantefelt av varierende alder. Fradeling av tomt vil ikke hindre adkomst til skogområde, og ettersom hytta allerede er bygd vil det ikke føre til endra aktivitet i området. Det er flere andre private hytter i området, slik at fradeling av denne tomte ikke vil medføre vesentlig endring for skogsdrift i området. Det spiller i denne sammenhengen en betydelig rolle at det er kort avstand både til LNF4-området og til andre hytter på egen tomt.

B.

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

Foredler ved å gi dispensasjon: Steigen kommune får avhendet et bygg som de ikke har bruk for, og ikke ser rom for å vedlikeholde. Kjøpere av hytta har en åpenbar fordel av at det gis dispensasjon.

Ulemper: En kan ikke se noen konkret ulemper. Generelt medfører dispensasjon en ulempe i form av svekket betydning av selve planen.

C.

Varsling av naboer og regionale myndigheter: En kan ikke se at det er naboeiendommer som blir berørt av dispensasjon, da den omsøkte tomte er omgitt av kommunens eiendom på alle kanter.

Regionale myndigheter er varsla. Sametinget og Nordland Fylkeskommune har ikke innvendinger mot at det gis dispensasjon. Sametinget minner om generell aktsomhetsplikt i henhold til kulturminnelovens § 8. Fylkesmannen i Nordland har gitt tillatelse til deling etter jordloven, og for øvrig ikke uttalt seg i saken.

D.

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

Administrasjonens vurdering av dispensasjonsspørsmålet:

En kan ikke se at dispensasjon vil føre til at de hensyn LNF1-kategorien skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene med å gi dispensasjon anses klart større enn ulempene. Regionale myndigheter har ikke frarådet dispensasjon. På denne bakgrunn tilrås det at dispensasjon innvilges.

#### **Deling i henhold til plan- og bygningslovens §§ 26 og 27**

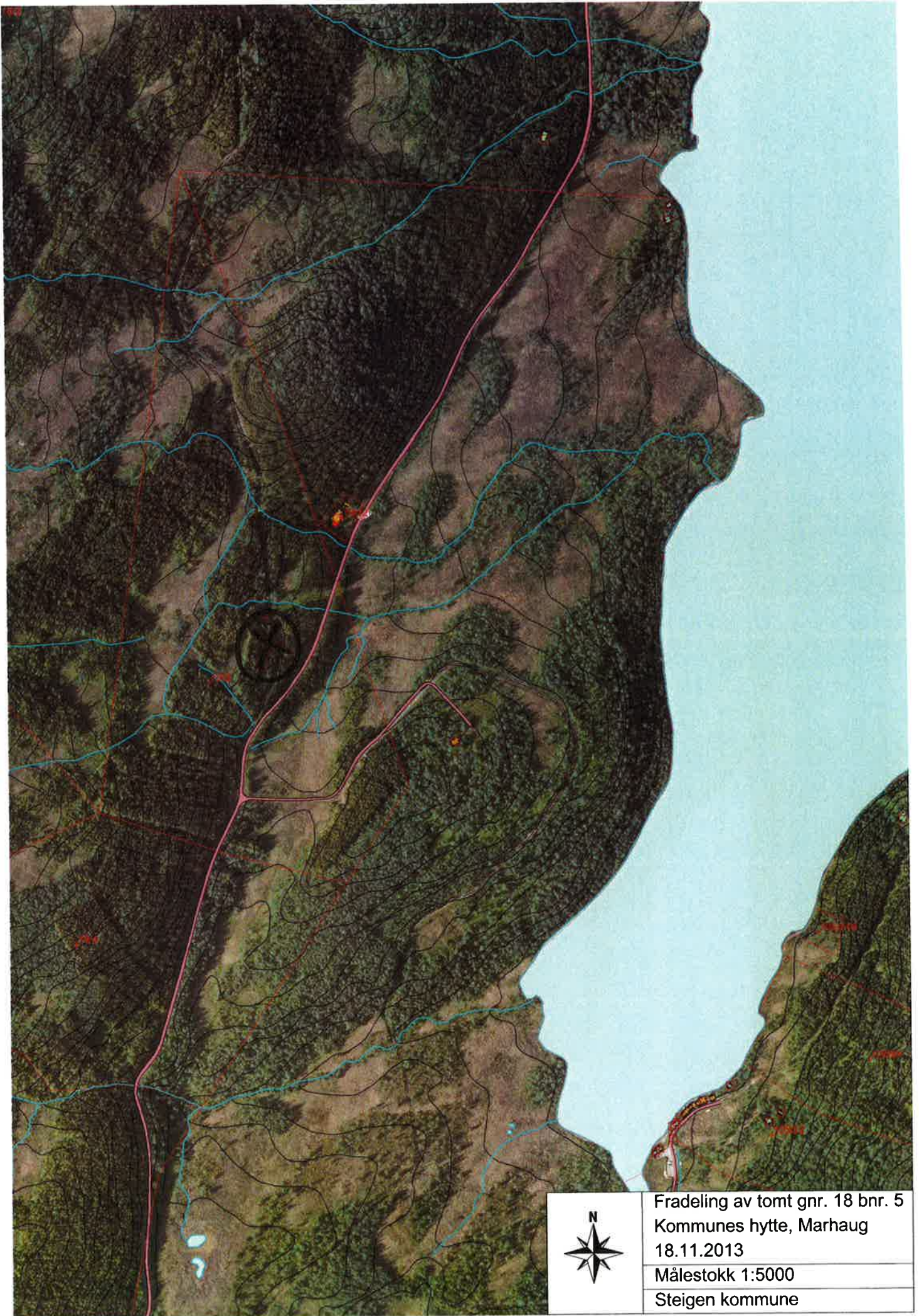
Tomta sikres adkomst langs eksisterende skogsvei. Denne veien går rett nedenfor hytta, og vil dele den omsøkte tomte i to parseller. Det er ønskelig at hyttetomta omfatter et visst areal nedenfor veien, slik at framtidig eier kan holde vegetasjonen i dette området nede, og derigjennom sikre lys- og utsiktsforhold til hytta.

Det er ikke tillatt å legge inn vann eller installere avløp i dette området, da Allmenningsvannet er reservekilde for Nordfold vannverk. Vannforsyning må derfor fortsatt løses ved å hente vann i nærliggende bekk. Toalett må enten være utedo eller et lukket anlegg uten avløp.

**Naturmangfoldlovens § 7-12** kommer ikke til anvendelse, ettersom saken gjelder fradeling av allerede bebygd hyttetomt.

**Vedlegg:**

Ortofoto M 1:5000 datert 18.11.2013



Fradeling av tomt gnr. 18 bnr. 5 Kommunes hytte, Marhaug 18.11.2013
Målestokk 1:5000
Steigen kommune

## SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR FRADELING AV TOMT TIL BOLIGFORMÅL

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
Arkivsaksnr.: 13/991

Arkiv: G/BNR 82/1

**Saksnr.: Utvalg**  
21/14 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
11.02.2014

### Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra arealkategori i reguleringsplan for Røssøya hytteområde samt bygge- og delingsforbudet i strandsonen for fradeling av boligtomt på gnr. 82 bnr. 1, jfr. plan- og bygningslovens § 19. Det gis dispensasjon også for å bygge bolig på tomta.

Det settes følgende vilkår:

- Verken tomt eller adkomstvei skal beslaglegge fulldyrka jord.
- Byggegrense mot sjø settes lik faresonen ved kraftlinja, det vil si minst 7,5 m fra kraftlinjas senterlinje.
- På tomta kan oppføres bolighus med maks. to etasjer, saltak og maks mønehøyde ?? m over planert terreng.

Hensyn som skal ivaretas etter naturmangfoldlovens §§ 7-12 blir ikke skadelidende av at dispensasjon innvilges.

Det gjøres oppmerksom på at

- Tiltak som det her er gitt tillatelse, må iverksettes innen det er gått tre år, jfr. pbl § 21-9.
- Bygging på tomta og anlegging av vei må ikke påbegynnes før det er søkt og gitt tillatelse til slikt tiltak etter pbl § 20-1.
- Det kan ikke gis byggetillatelse til bolighus på tomta uten at det foreligger skriftlig tillatelse til tilknytning til Røssøy vannverk.
- Dersom det skal etableres flere tomter langs veien, forutsetter det at spørsmålet tas opp som endring av reguleringsplanen etter pbl § 12-14.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan for Røssøy hyttefelt for fradeling av boligtomt i område som er regulert til landbruksformål.

Det søkes om fradeling av tomt til boligformål. Den omsøkte tomta ligger i område som er regulert til Landbruksformål i planen. Det søkes derfor dispensasjon fra arealformålet. Det er ikke fastsatt generell byggegrense mot sjø i planområdet, og tomta ligger ca. 36 m fra strandlinja. Saken må derfor behandles som dispensasjon fra bygge/delingsforbudet i strandsonen.

### Parter:

Søker/grunneier: Svein Skjerping, 8289 Engeløya

**Saksutredning:**

Søknaden om dispensasjon er begrunnet med formålet med fradelinga, nemlig å få etablert ei boligtomt på stedet.

**Dispensasjon, plan- og bygningslovens § 19, samt § 1-8**

*§ 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 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 friluftsinnteresser 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.*

*§ 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.*

## 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 denne saken er vi inne i område regulert til nokså omfattende fritidsbebyggelse, i Steigen-målestokk. Planen åpner for 23 eksisterende/nye fritidshus. På nord-vestsida er det ikke satt byggegrense mot sjø, annet enn at den hovedsakelig styres av faresone for kraftlinje. På sør-vestsida er det satt 50 m byggegrense, inne på den enkelte tomt. Den etablerte situasjonen, som videreføres i reguleringsplanen, er at Røssøya sør for gårdstunet (utenfor reguleringsplanen) ligger som et LNF1-område uten privatiserende tiltak i strandsonen. Her er det også gode forhold for beitedyr. Nord for gårdstunet er situasjonen en annen, her er det ikke lenger usjenerte områder i strandsonen. Det er også lite vegetasjon som hindrer innsyn.

- For arealformålet «**Landbruksformål**» gjelder følgende bestemmelse: «Område regulert til landbruksformål skal disponeres og drives i samsvar med jordlovens og skogbrukslovens bestemmelser. Det tillates ikke bygging av naust til fritidseiendommene i områder regulert til Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift». Dette innebærer at dyrka/dyrkbar jord ikke skal brukes til annet enn jordbruksproduksjon (jordlovens § 9) og at jordlovens delingsbestemmelse (§12) kommer til anvendelse. Tomta og adkomst søkes plassert slik at de ikke berører fulldyrka jord. Beiteområdene imellom dyrka jord er i dette området lite aktuelt å utnytte på grunn av omfattende fritidsbebyggelse. Det er i plansammenheng lagt et klart skille ved gårdstunet mellom det regulerte området og LNF1-området sørover øya. Generelt legges det i Steigen stor vekt på spredt bosetting. På dette grunnlaget er det i kommuneplanens arealdel åpnet for boligbygging i store LNF2-områder, også i aktive landbruksområder.

*Administrasjonens vurdering:* Hensynet bak bygge- og delingsforbudet i strandsonen og landbruks-kategorien i reguleringsplanen blir ikke vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges i tråd med søknad. Byggegrense i tråd med kraftlinjas faresone bør videreføres som vilkår.

## 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: Fordeler ved å gi dispensasjon vil være de subjektive fordelene for søker og de som kjøper tomt/bygger hus på tomte. Det er også lang praksis i Steigen for å anse bosettingshensynet ved oppretting av nye, ubebygde boligtomter som en «samfunnsinteresse av stor vekt», jfr. tidligere formulering i jordlovens § 12.

Ulemper: Det er en ulempe for nærmeste hyttenabo at det kommer et bolighus sør for hennes feriehus, se uttalelse nedenfor. En kan i liten grad se at allmenhetens interesser i strandsonen bli berørt, ettersom det er bebyggelse lenger sør, og i det åpne terrenget medfører den nye tomte ikke at et uberørt eller usjenert område i strandsonen tas i bruk. Slike områder finner en i dag i LNF1-området sør for gårdstunet.

*Administrasjonens vurdering:* Fordelene ved å gi dispensasjon, spesielt de samfunnsmessige, anses klart større enn ulempene i denne saken.

C.

Følgende er varsla om dispensasjonssaken: Eier av hyttetomta betegna som FF1 i reguleringsplanen, ettersom den ligger nærmest. Videre er Fylkesmannen, fylkeskommunen og Sametinget varsla. Følgende uttalelser er gitt:

**Sametinget og Nordland fylkeskommune** har ingen merknader til saken, men peker på tiltakshavers generelle aktsomhetsplikt etter kulturminnelovens § 8.

**Fylkesmannen i Nordland** peker på bygge- og delingsforbudet 100 m fra strandlinja gjelder for det aktuelle området, og at søknaden ikke går på fortetting, men at området som tillates utbygd strekkes videre utover. Dette må vurderes bl.a. i henhold til allmennhetens interesser. Videre peker fylkesmannen på at området inngår i Lauvøyvær, som er registrert som beiteområde for bl.a. svartand og sjøorre (nært truet).

Det pekes også på faren for konflikter med boligtomter nært innpå landbruksareal, og at saken må behandles etter naturmangfoldlovens § 7-12.

*Administrasjonens vurdering:* Allmennhetens interesser i strandsonen er vurdert ovenfor. Lauvøyvær er et stort geografisk område, som omfatter mange øyer og homer. Svartand og sjøorre hekker ikke i området, men bruker området Lauvøyvær til beiting i en periode på vinteren. De ligger da ute på sjøen og beiter, ikke på land. Et hus til, inne i et område som allerede er regulert med 23 fritidshus, vil ikke medføre noen endring i situasjonen for disse artene. I forhold til konflikter mellom bolig- og landbruksbebyggelse, vises det til at dyrka jord i det regulerte området i stor grad er omgitt av tomter som er regulert til fritidsformål, og den omsøkte tomte vil ikke medføre noen vesentlig endring i det. Se også ovenfor angående beitemuligheter.

**Berørt nabo**, Siv Beate Kvammen, eier av gnr. 82 bnr. 8 (FF1) m.fl. har avgitt uttalelse datert 18.01.14. Dette er innenfor utsatt frist for uttalelse. I det følgende blir hennes uttalelse gjennomgått, med administrasjonens kommentar til hvert punkt:

1. Hun har informasjon om at huset ikke skal brukes til «eget bruk», som det framgår i søknaden.

*Adm.kommentar:* Hvem som skal eie eller bo i huset har ikke betydning for dispensasjonsspørsmålet. Hus på fradelt tomt vil være fritt omsettelig.

Det blir plass til flere hus langs veien som bygges.

*Adm.kommentar:* Søknaden gjelder denne ene tomte. Det åpnes ikke for fler.

Tomta er upresist inntegna.

*Adm.kommentar:* Tomta er tilfredsstillende inntegnet på dette stadiet i saksbehandlingen.

Tomtas nøyaktige plassering bestemmes av vilkår satt i vedtaket, og av oppmålingsingeniøren på stedet under oppmåling.

Boligstørrelse, høyde? Hennes utsyn mot sørvest vil bli redusert. Veien er tegna inn over dyrka jord.

*Adm. Kommentar:* Reguleringsplanens bestemmelse om 120 m<sup>2</sup> maks tillatt bruksareal vil ikke gjelde for denne tomte. Det bør settes vilkår om maks 2 etg., begrensnings på maksimal mønehøyde, og at huset skal ha saltak, slik det kreves for hyttene i reguleringsplanen. Det tillates ikke veibygging over dyrka jord, dette tas også inn som vilkår for fradeling.

2. Ønsker kommunen å stimulere til boligbygging i et område regulert til fritidsformål?

*Adm. Kommentar:* Reguleringsplanen har flere formål, hovedsakelig hytter og landbruk. En kan ikke se at etablering av en bolig i et område der det er regulert inn 23 fritidsboliger vil være til ulempe for fritidsboligene. Steigen kommune legger stor vekt på muligheten for etablering av boliger der folk ønsker å bygge, av bosettingshensyn.

3. Røssøy er kraftig fortettet, etter at grunneier startet opp med sau er øyas største friområde sterkt innskrenket.

*Adm.kommentar: Området sør for gårdstunet er LNF1, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde, ikke åpnet for bygging. Steigen kommune ser svært positivt på at dette arealet igjen er tatt i bruk til beiteområde, både av næringsmessige hensyn og av hensyn til kulturlandskapet. Det er fortsatt store utmarksarealer tilgjengelig for rekreasjon både på Røssøya og på Engeløya for øvrig.*

Den omsøkte tomte er svært nært familiens hytte, og vil avgjort være til sjenanse, jfr. naboloven.

*Adm.kommentar: Tomta vil komme ca. 26 m sørvest for Kvammens hyttetomt. Dersom huset plasseres 4 m fra tomtegrensa, vil avstanden til Kvammens hytte bli ca. 36 m. Etter administrasjonens bør dette være akseptabelt også utifra de hensyn naboloven skal ivareta. Det er en del av bildet at Kvammen gjennom kjøp av nabotomter og tinglyst avtale med grunneier har sikret seg at det ikke kommer nabobygninger på ei strekning på 120 m mot nordøst. Til grunneiers bolig mot sørøst er det 72 m.*

Kvammen uttrykker dyp bekymring for utviklinga på Røssøya, da stedets rekreasjonsverdi forringes av utbygging. Grunnlaget deres for etablering av fristed faller mer og mer bort.

*Adm.kommentar: Utviklinga av Røssøya med salg av hyttetomter skjer med hjemmel i reguleringsplanen, som er vedtatt etter en omfattende planprosess der det var tilrettelagt for medvirkning, og vedtak fattet av kommunestyret i Steigen.*

4. Hvorfor skulle ifra tomt når det skal bygges til eget bruk? Mulig videresalg/kommersielle hensyn.

*Adm.kommentar: Som beskrevet ovenfor har det ikke betydning for saken hvem som skal eie tomte. Den må behandles som ei fritt omsettelig enhet. Vi anbefaler ikke grunneiere å bygge flere bolighus på landbrukseiendommen, men å fradele tomt dersom de skal bygge flere hus.*

5. Når anser Steigen kommune at Røssøya er nok fortettet? Jfr. utbyggingspress, friluft- og naturområder, strandsone, flora/fauna.

*Adm.kommentar: Hensyn til strandsone, naturmangfold og rekreasjonsområder er omtalt andre steder i saksframlegget. Steigen kommune har ikke andre langsiktige planer for utvikling av Røssøya enn det som er nedfelt i vedtatte reguleringsplaner. Som påpekt legger kommunen stor vekt på bosettingshensynet.*

6. Det er ikke anledning til inngjerding av hyttetomt. Sjenanse med hus nært inntil hytte.

*Adm.kommentar: En kan ikke se at bolighus i en avstand av ca. 35 m. blir særlig problematisk fordi hyttetomte ikke kan gjerdes inn.*

7. Jo mer fortetting, jo mer verdiforringelse av familiens hytteeiendom.

*Adm.kommentar: Det er ovenfor redegjort for avstander til nabobebyggelse i tre retninger, på den fjerde sida går familiens tomt helt til sjøen. En kan ikke se at dette er en utnyttingsgrad som er sterkere enn en må regne med i et område som er regulert til utbygging av 23 fritidshus.*

8. Folkehelseperspektivet.

*Adm.kommentar: Steigen kommune legger vekt på folkehelseperspektivet, og fokuserer på dette i plansammenheng. Tilrettelegging for spredt bosetting bidrar til økt trivsel og aktiv bruk av natur til rekreasjon og fysisk aktivitet. Det er fortsatt store utmarksarealer tilgjengelig for rekreasjon både på Røssøya og på Engeløya for øvrig.*

9. Naboskap bør ivaretas.

Plan- og bygningslovens ivaretagelse av naboers interesser går gjennom tilrettelegging for medvirkning. Det er gjort både i planprosessene i området og i dispensasjonssaka.

Kvammen viser til privatrettslig avtale mellom henne og grunneier.

*I følge plandokumentene legger denne avtalen klausuler på arealet mellom tomt F2 og F3. Dette arealet blir ikke berørt.*



D.

Dersom dispensasjon innvilges, kan det vurderes å sette vilkår, jfr § 19-2 første ledd. Som det framgår av saksutredninga, er det flere forhold som bør ivaretas gjennom vilkår for dispensasjon. Dette går på jordvern hensyn, byggegrense mot sjø og byggehøyde.

E. Vurdering

Etter administrasjonens vurdering blir de hensyn det skal dispenseres fra ikke vesentlig tilsidesatt av at dispensasjon innvilges. Det er da tatt hensyn til kompensering gjennom vilkår. Videre vurderes fordelene med dispensasjon å være klart større enn ulempene, herunder også de samfunnsmessige fordelene. Regionale myndigheter har ikke klare innvendinger mot dispensasjon, og naboers hensyn er vurdert. På denne bakgrunn tilrås det at dispensasjon innvilges, med vilkår.

### Naturmangfoldloven

Tilgjengelige baser for naturmangfold er undersøkt. Utover det som er framkommet ovenfor, er det ikke kjente naturinteresser som blir skadelidende. Kunnskapsgrunnlaget anses for å være tilfredsstillende for å ta stilling til tiltaket.

### Plan- og bygningsloven, deling

#### § 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 bortledning 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.*

Adkomst blir fra privat vei, som skissert på vedlegg til søknad. Veien må plasseres slik at den ikke beslaglegger dyrka jord. Veien er i seg selv et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven, og kan ikke bygges uten at det er gitt byggetillatelse.

Vannforsyning må ordnes fra Røssøy vannverk. Skriftlig tillatelse til tilknytning må være på plass før det kan gis byggetillatelse til bolighus på tomte. Avløp blir som privat enkeltanlegg, etter egen søknad om utslippstillatelse.

Ved oppmåling av tomta må de endelige grensene plasseres utifra begrensinger som settes av faresone ved kraftlinja (=byggegrense mot sjø) og den vanlige byggegrense på fire meter langs tomtegrenser.

### **Jordloven, deling**

#### *§12 Deling*

*Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, 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). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.*

*Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.*

*Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.*

*Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.*

*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 eigedom.*

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

*Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.*

Hensynet til landbruksinteresser er kommentert tidligere i saksutredninga. Det søkes ikke omdisponering av dyrka jord (jordlovens § 9), og det bør settes som vilkår at tomt og vei ikke skal beslaglegge dyrka jord. I tråd med jordlovens § 12 fjerde ledd, legges det stor vekt på bosettingshensynet i denne saken. Dette er etablert praksis i Steigen kommune.

### **Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon datert 2.10.13

Uttalelse fra nabo datert 18.01.14

Uttalelse fra Fylkesmannen i Nordland datert 30.10.13

Til  
Steigen kommune  
V/Tordis Sofie Langseth

8283 LEINESFJORD

 <b>STEIGEN KOMMUNE</b> Servicekontoret	
Løpenr. 5516/13	Saksb TSLP
<b>03 OKT. 2013</b>	
År/saksnr. 13/991	Dok.nr. 1
Ark.kode P 82/1	
Ark.kode S	
Kassasjoner	Gradering

Vil med dette søke om dispensasjon fra reguleringsplan for Røssøy hyttefelt for fradeling av tomt til bolighus for eget bruk.

Kraftlinjen ligger ca. 10 m fra ytterkant på tomta.  
Veien fram til huset blir lagt utenom dyrka mark.

Legger ved kartutsnitt med oppmerket tomt og veitrase.

Engeløya 02.10.2013

  
Svein Skjerping

Vedlegg



Siv Beate Kvammen  
Stordalsveien 16  
8011 Bodø

STEIGEN KOMMUNE Servicekontoret	
Løpenr. 355/14	Saksb. BWP
11 JAN. 2014	
År/saksnr. 13/991	Dok.nr. 10
Ark.kode P 82/1	
Ark.kode S	
Kassasjon	Gradering

Bodø 180114

v/ Tordis Sofie Langseth  
Leder plan-utvikling og drift  
Steigen kommune  
Rådhuset  
8281 LEINESFJORD

## UTTALELSE ANGÅENDE/VEDRØRENDE VARSEL OM SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR FRADELING AV TOMT TIL BOLIGFORMÅL

Det vises til brev fra Steigen kommune datert 151013 i sakens anledning og med svarfrist 151113. Viser også til telefonsamtale 131113 med Tordis Sofie Langseth i sakens anledning. Det ble 131113 pr. mail gitt utsatt svarfrist til 200114 for å gi uttalelse i aktuelle sak(se *Vedlegg*). Svarfristen er overholdt.

Mine interesser blir berørt i aktuelle sak.

Jeg har innsigelser mot innvilgelse av Svein Skjerpings søknad om fradeling av tomt til bolighus for eget bruk med følgende begrunnelse:

1. Søknaden er upresis, ufullstendig og inneholder direkte feil.

Søker Svein Skjerpings har orientert min mann Willy Sandbakk om at han selv ikke har tenkt å bygge nytt hus til eget bruk på omsøkte tomt, noe søknaden viser. Skjerpings har videre nevnt at hans foreldre(bor på Mo i Rana) muligens kan tenke seg å bo på Røssøy i aktuelle nye hus, men at dette trolig ikke ville bli en realitet. Til dette er også å bemerke at søkers foreldre over år har eid et bolighus på Røssøy kjøpt fra Skjerpings, og relativt nylig har avhendet dette til Skjerpings søster. Dette viser kanskje at boønsket på Røssøy ikke er til stede.

Er det da tenkt å videreselge et eventuelt nytt bolighus? Slik vei er inntegnet vil det også kunne bli plass for flere boliger i området. Inngår dette i eventuelle videre planer? Selve arealet som er omsøkt er upresist angitt, og deler av tomta ligger rett under kraftlinja og ikke 10 m fra ytterkant på tomta slik det står skrevet i søknaden.

Hva med boligstørrelse, høyde i terrenget etc.?

Bebyggelsesplan for tomta foreligger ikke. Vårt utsyn mot sørvest vil bli redusert uansett terrengetilpasning da dette arealet ligger høyere enn min families hytte. Et nytt hus vil også få innsyn til vår hytte samt våre utearealer.

Gjelder samme krav for bolighus som for hytter-120m bebygd maksareal ++?

Veien fram til ny bolig blir lagt utenom dyrka mark opplyses det i søknaden.

Dette stemmer ikke. Veien er tenkt lagt både over dyrkbar og dyrka mark. "Mål for arealbruk i Steigen" gir dyrka jord et strengt jordvern i forhold til omdisponering til andre formål. Her omsøkes det anlegg av vei og boligbygging på dyrka og dyrkbar jord.

Vil kommunen beskjære jordbruksareal?

2. Ønsker kommunen å stimulere til bolighus i et område regulert til fritidsformål?
3. Røssøy er kraftig fortettet, og landskapet er sårbart og bærer preg av slitasje. Det blir stadig mindre areal å bevege seg på. Etter at Skjerpings startet med villsaudrift på det største friområdet på øya har vår radius i nærområdet blitt sterkt innskrenket. Vi har hund og sau/hund er en uforenlig kombinasjon. Bruksverdien av nærområdet er kraftig forringet.

Vi føler at vi "gjerdes" inn, og er nok en gang eneste hyttenaboer som blir direkte berørt av Skjerpings utbyggingsplaner. Omsøkt tomt er svært nært min families hytte, og vil avgjort være til sjenanse(jf. Naboloven).

Vi kjøpte eiendom for rekreasjon, trivsel, miljø, helse – kort sagt de unike rekreasjonsmuligheter som var i år 2000 da vi etablerte oss på Røssøya – før utbygginga av Røssøya startet. Det er dessverre gjennom årene blitt stadig endrede forutsetninger for denne etableringen.

Grunnlaget for etablering av fritidssted på Røssøy faller dessverre stadig mer bort. Vi er dypt bekymret for utviklingen på stedet.

4. Hvorfor søknad om utskillelse av tomt fra egen grunn når dette angivelig er tenkt til eget bruk? Indikerer dette et mulig videresalg og vektlegging av kommersielle hensyn?
5. Når anser Steigen kommune at Røssøy er nok fortettet?

Øya har nå over år hatt et stort utnyttingspress. Bør ikke andre hensyn enn de rent kommersielle snart telle?

Jeg kan vanskelig se at det i omsøkte sak er behovet for utvikling i kommunen, her nytt bolighus som skal vekte mer enn sikring av friluftsliv- og naturområder.

Aktuelle område ligger i strandsonen innenfor 100 meters beltet. Ut ifra kommuneplaner skal kommunen legge opp til ei restriktiv utbygging i strandsonen. Strandsonen på Røssøy er utsatt for et stadig større utnyttingspress i forbindelse med hyttebygging.

Røssøy tilhører også prioriterte naturområder, og er vel å anse som viktige tur-og fritidsområder. I 100 metersbeltet skal det tas særlige hensyn til natur-og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser.

Vi har også registrert at det er mye gress sørvest for vår hytte spesielt i trekkperiodene(jf. faunahensyn). Natur skal tilrettelegges for bærekraftig bruk, og på

Røssøya er det stadig nye inngrep i naturen som alt er svært berørt. Når er Røssøy tilstrekkelig utbygget – når er nok nok?

6. Som et apropos er det ikke mulig å få dispensasjon fra reguleringsplanen for Røssøy til inngjerding av hyttetomt/ deler av hyttetomt nær hytta vår slik tidligere omsøkt. Hvilken sjenanse/ hinder vil dette innebære i forhold til hus nært inntil hyttebebyggelse/ fritidshus?
7. Jo mer fortetting som skjer i området, jo større forringelse av verdi av vår eiendom.
8. Hva med folkehelseperspektivet i lokal planlegging også gjeldende for Røssøy? Kommunesektorens planlegging skal slik jeg forstår også fremme befolkningens helse og det skal tilrettelegges for ei bærekraftig forvaltning av naturen både for nåtidige og fremtidige generasjoners bruk, glede og nytte.

I henhold til Steigen kommuneplans Arealdel 2004-14 er natur- og kulturlandskapet av betydning for opplevelsen av det enkelte sted. Lokalisering av bebyggelse har betydning for hvordan landskapet oppleves.

I følge samme Arealplan pkt. 6.14. skal jordbruksarealer sikres mot utbygging. Det oppfattes at Fylkesmannen i Nordland anbefaler at helårsbebyggelse og fritidsbebyggelse ikke skal kombineres, da-sitat :”lokalisering av fritidsbebyggelse nær boligbebyggelse ofte kan føre til konflikter mellom de ulike interessene2-sitat slutt.

Det her anførte antas også å gjelde for slik omsøkt planlagt ny boligbebyggelse i forhold til eksisterende fritidsbebyggelse.

9. Naboskap anses viktig og ønskelig å ivareta.

Det har stadig vært økt belastning i området med fortetting, ferdsel, grave- og byggearbeider og redusert trivsel.

Jeg forutsetter at også min families interesser som naboer nå ivaretas , og at de ulemper som igjen går ut over min familie nå tas hensyn til.

Jeg viser for ordens skyld til mine tidligere uttalelser vedrørende utbygging på Røssøy og de da anførte argumenter.

Jeg minner på om den privatrettslige avtale som foreligger mellom Skjerpings og undertegnede(som kommunen er kjent med), og som representerer heftelse på Sveins Skjerpings eiendom. Grunneier er avhengig av at jeg også i det videre frafaller heftelsen for den enkelte tomt som skal selges for å kunne selge heftefrie tomter.

Med vennlig hilsen

*Siv Beate Kvammen*  
Siv Beate Kvammen



Steigen kommune  
postmottak@steigen.kommune.no

STEIGEN KOMMUNE Servicekontoret	
Løpenr. 6064/13	Saksb. TSLP
<b>30 OKT. 2013</b>	
År/saksnr. 13/991	Dok.nr. 7
Ark.kode P	
Ark.kode S 82	
Kassasjoner	Gradering

Saksb.: Hanne M. K. Hanssen  
e-post: fmnnohah@fylkesmannen.no  
Tlf: 75 53 15 54  
Vår ref: 2013/7319  
Deres ref: 13/991  
Vår dato: 30.10.2013  
Deres dato: 15.10.2013  
Arkivkode: 421.4

## Høringsuttalelse - Dispensasjon fra reguleringsplan for fradeling av boligtomt - 82/1 Røssøy - Steigen kommune

Vi viser til kommunens oversendelse av 15. oktober 2013.

Saken gjelder dispensasjon fra reguleringsplan for Røssøy hyttefelt, for fradeling av tomt til boligformål. Aktuelle areal er i reguleringsplanen avsatt til landbruksformål. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen for å kunne tillates.

Det er i plan- og bygningsloven § 1-8 annet ledd fastsatt et forbud mot bygging og fradeling nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. bestemmelsens tredje ledd.

Reguleringsplanen åpner for at noen hyttetomter kan etableres nærmere sjøen enn 100 meter, så for disse tomtene er det fastsatt en annen byggegrense enn den som følger av plan- og bygningsloven § 1-8. Planen åpner imidlertid ikke for bebyggelse nærmere sjøen enn 100 meter på det her omsøkte sted. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon også fra plan- og bygningsloven § 1-8 for å kunne tillates.

Dispensasjon kan i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd 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 ulemperne etter en samlet vurdering.

Mye av den aktuelle strandsonen er allerede privatisert, ved at det i planen er tillatt hyttetomter til dels helt ned til sjøen. Omsøkte boligtomt vil ikke fortette et område som allerede er tillatt bebyggt, men innebære at dette området strekkes utover. Kommunen må vurdere de ulemper dette innebærer for foreliggende interesser i strandsonen, bl.a. allmennhetens interesser.

Røssøya inngår i området Løvøyvær, som er registrert som beiteområde for bl.a. svartand og sjøorre, som begge er kategorisert som nær truet på Norsk rødliste for arter 2010.

Selv om det er anført at tomte med adkomstvei ikke kommer i konflikt med dyrka jord, må det vurderes om ikke en dispensasjon likevel vil kunne føre til ulemper for landbruksdriften. Boligtomter tett inntil jordbruksareal kan erfaringsmessig føre til konflikter.



---

Kommunen må ved sin behandling av saken legge prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 til grunn som retningslinjer. Vurderingen skal i henhold til § 7 fremgå av beslutningen.

Med hilsen

Tore Vatne (e.f.)  
seksjonsleder

Hanne M. K. Hanssen  
seniorrådgiver

*Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.*

**SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR 107 BNR 3 - DISPENSASJON**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
 Arkivsaksnr.: 13/1184

Arkiv: G/BNR 107/3

**Saksnr.: Utvalg**  
 22/14 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
 11.02.2014

**Forslag til vedtak:****I**

Det gis dispensasjon fra LNF1-kategorien i kommuneplanens arealdel og delingsforbudet i strandsonen for oppretting av festetomt på ca. 300 m rundt eksisterende bebyggelse i Gravnes, gnr. 107 bnr. 3 i Steigen.

**II**

Det gis tillatelse til oppretting av festetomt på ca. 300 m<sup>2</sup> med påstående bebyggelse i Gravnes, på gnr. 107 bnr. 3 i henhold til søknad mottatt 29.11.13, jfr. pbl § 26 og 27 og jordlovens § 12. Rett til båtopptrekk på fjæra følger med festetomta. Det er ikke annen adkomst til festetomta enn sjøveis. Det kan ikke påregnes tillatelse til videre bygging på festetomta. Saka er vurdert etter naturmangfoldloven. Oppretting av festetomt for eksisterende bebyggelse er ikke til skade for naturinteressene i området.

**Saksutredning:**

Det søkes om tillatelse til oppretting av festetomt på ca 300 m<sup>2</sup> med påstående bebyggelse på gnr. 107 bnr. 3 Gravnes. I kommuneplanens arealdel har det aktuelle området status som LNF1- område, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der bygging/deling ikke er tillatt. I slike LNF-områder gjelder bygge- og delingsforbudet i strandsonen fullt ut.

**Parter:**

Søkere: Tordis Bjørsvik, Aspåsveien 5A, 8400 Sortland  
 Søren Ole Sørensen, Alvenes, 8286 Nordfold

Kjøper: Johan Henriksens dødsbo v/ Randi Henriksen Lønaas, Vikaveien 27, 8200 Fauske

**Lovgrunnlag dispensasjon**

*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 friluftsinnteresser 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 ulemperne 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.*

Begrunnelse for å søke dispensasjon ligger i historikken til bygningene på Gravnes:

For 60-70 år siden ble det bygd noen enkle fiskebuer på Gravnesodden innenfor Alvenes, Nordfold. Formålet var et tilholdssted i forbindelse med fiske i Belkjosen, også som et tilfluktssted dersom værromslag gjorde at fiskerne ikke kom seg ut til bygda med datidens utstyr. Dette er et veiløst og for øvrig ubebygget område. Det er pr i dag fire slike buer på Gravneset. De har gradvis gått over til vanlig hyttebruk, og er mer eller mindre renoveret og påkostet. Området har status som LNF1, det vil si det er ikke åpnet for spredt bygging i området. Buene ligger helt nede ved fjæresteinene. Steigen kommune har holdt en restriktiv praksis i forhold til utbygging av buene.

Da buene ble bygd ble de satt opp på grunnlag av avtale med grunneier, uten at det ble utgått tomter eller skrevet festekontrakter. De senere årene er det tinglyst erklæringer som gir hytteeierne rett til å ha buene stående der for to av disse buene. Etter innføring av

matrikkelloven er det ikke lenger anledning til å tinglyse slike avtaler. Måten slik rettighet nå kan formaliseres på, er gjennom festekontrakt eller kjøp av tomt.

Det søkes nå om tillatelse til festetomt på ca 300 m med tilhørende båtstø for bua som tilhører Johan Henriksens dødsbo. Det er den nest sørligste bua. I søknaden ligger ingen planer om endra bruk eller ombygging/utbygging.

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.

-- 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.

Belkjosen er et svært viktig friluftsområde i Steigen, med svært få inngrep i form av infrastruktur eller bygninger. Gjennom planstatus LNF1 ønsker Steigen kommune å ta vare på dette området som mest mulig urørt. Gravneset er ved inngangsporten til Belkjosen, og det er bakgrunnen for at Steigen kommune har ført ei restriktiv linje rundt utbygging av fiskerbuene her. På den andre siden har en forståelse for at eierne av buene kan ha behov for å formalisere sitt eierforhold. Med dagens regelverk forutsetter dette oppretting av festetomt eller eiendomstomt. Så lenge det tas forbehold om at festeretten ikke medfører noen berettiget forventning om å kunne bygge ut hytta eller gjøre andre tiltak på stedet, kan en ikke se at de hensyn LNF1-kategorien eller strandsonbestemmelsen skal ivareta blir skadelidende.

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 er at dagens eiere av selve fiskerbua får formalisert sitt eierforhold.

Ulemper: Ettersom dispensasjonen ikke åpner for videre fysiske tiltak, kan en ikke se at det er noen konkrete ulemper. Generelt kan en dispensasjon være med på å svekke betydninga av selve planen det dispenseres fra.

C.

Varsling av naboer og regionale myndigheter: En kan ikke se at naboeiendommer blir direkte berørt av tiltaket, og de er derfor ikke varsla.

Regionale myndigheter er varsla, og har gitt følgende uttalelser:

Sametinget og Nordland Fylkeskommune har ingen innvendinger, men Sametinget minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens § 8. Fylkesmannen i Nordland har foreløpig ikke gitt uttalelse, men friste for uttalelse går ikke ut før 11. februar.

D.

Dersom dispensasjon innvilges, kan det vurderes å sette vilkår, jfr § 19-2 første ledd. I dette tilfellet kan en vurdere å gi dispensasjon for oppretting av festetomt, men sette vilkår om at det ikke åpnes for videre byggetiltak på tomta.

## E. Vurdering

Administrasjonens vurdering er at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er klart større enn ulempene. Det er derfor grunnlag for å gi dispensasjon. Det er viktig å ta forbehold om at fiskerbua ikke kan bygges ut, og at det ikke kan oppføres flere bygninger på tomta.

### **Plan- og bygningsloven, deling**

#### § 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 eigedsregistrering, 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 bortledning 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.*

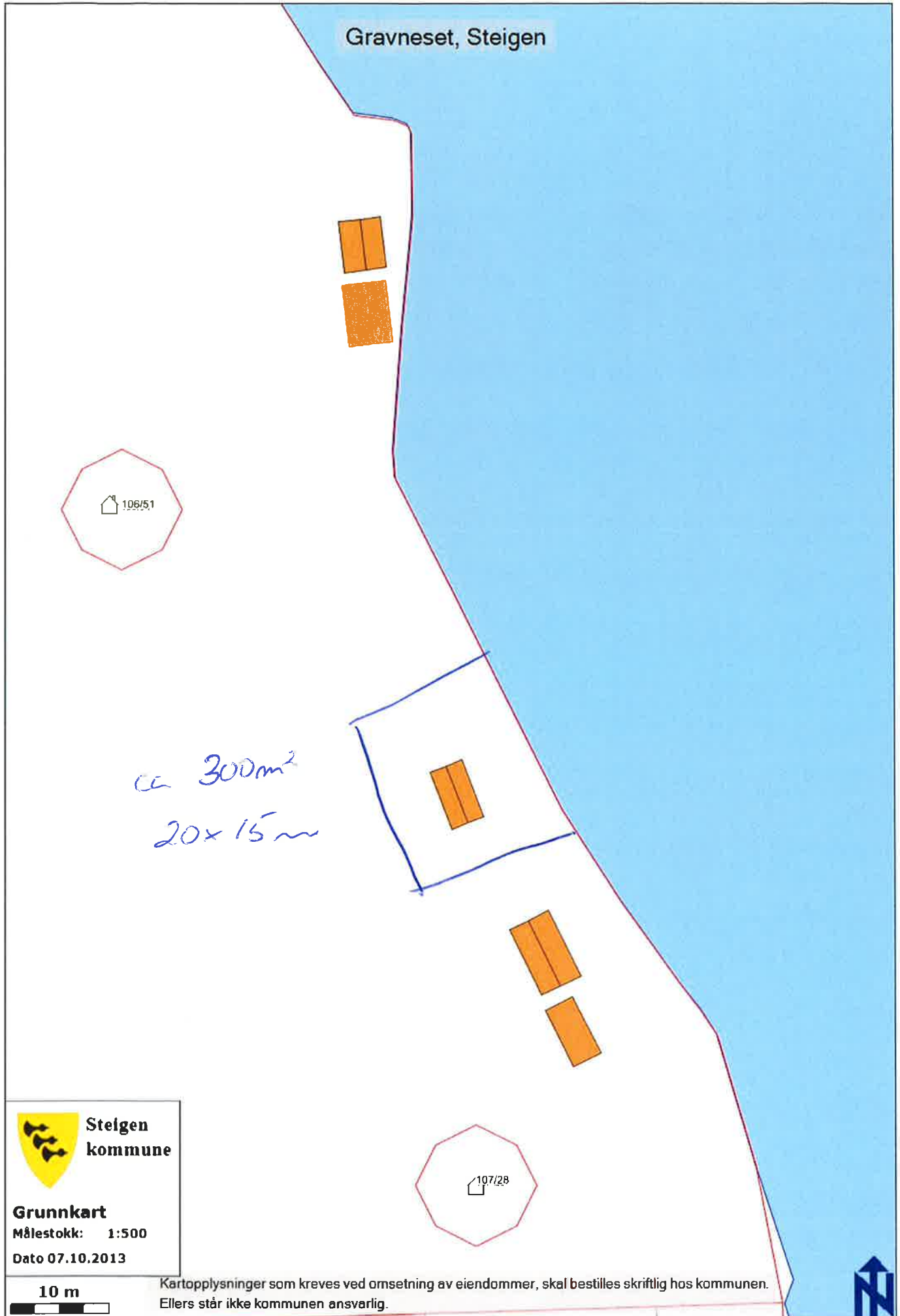
Det er ingen tilgjengelig infrastruktur for hytter i dette området. Adkomst blir sjøveien, eventuelt med å gå langsmed fjorden uten nærmere tinglyste rettigheter. Det er heller ikke aktuelt med innlegging av vann eller avløp. Dispensasjonen går kun på oppretting av festentomt, uten andre tiltak på tomta.

### **Naturmangfoldloven**

Det er viktige natur- og friluftsverdier knyttet til Belkjosen. Det legges vekt på at området ikke skal privatiseres gjennom utbygging av for eksempel fritidshus. Dette er bakgrunnen for at det ikke tillates videre utvikling av buene i området. Oppretting av festentomt med eksisterende bebyggelse kan en imidlertid ikke se kommer i konflikt med de hensyn naturmangfoldloven skal ivareta.

### **Vedlegg:**

Kart M 1:500, vedlegg til delingssøknad





**SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM GNR. 41 BNR. 11**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
 Arkivsaksnr.: 13/1247

Arkiv: G/BNR 41/11

**Saksnr.: Utvalg**  
 23/14 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
 11.02.2014

**Forslag til vedtak:**

Henny Tove Johansen gis konsesjon for å eie gnr. 41 bnr. 1 i Steigen. Steigen kommune aksepterer at eiendommen ikke skal brukes til heilårsbolig. Jfr. konsesjonsloven av 28.11.03 . Etter konsesjonslovens § 9 fjerde ledd skal pris ikke vurderes i denne saken.

**Saksutredning:**

Det gjøres særskilt oppmerksom på at varig driveplikt på dyrka jord følger av jordlovens § 8.

**Parter**

Søker: Henny Tove Johansen, Åsveien 11, 8300 Svolvev  
 Medeier: Jan Abelsen, Kongseikveien 33, 3123 Tønsberg

**Eiendommen**

Gnr. 41 bnr. 11 er en landbrukseiendom på Holkestad. I følge gårdskart har eiendommen et totalareal på ca. 341 da. fordelt på fem teiger. Av dette er 9,4 da. fulldyrka jord, 19,2 da. overflatedyrka jord, 7,5 da. innmarksbeite og 80 da produktiv skog. Bygningsmassen består av våningshus på ca 70 m2 fra 1950, driftsbygning fra 1952, naust fra 1985 samt et mindre uthus. Bygningsmassen fra 50-tallet oppgis å være i dårlig stand. Eiendommen er ikke i selvstendig drift, men jorda drives som tilleggsjord. Huset har vært brukt som feriehus de siste par årene. Innmarksteigen ligger i et område med planstatus LNF3 i kommuneplanens arealdel. Det betyr landbruks-, natur- og friluftsområde der bolig-, nærings- og fritidstiltak kan tillates.

**Søkeren**

har sammen med sin bror overtatt eiendommen fra sin mor. Hun er oppvokst på eiendommen, og har odelsrett. Hun er 61 år og bosatt i Svolvev. Hennes planer med eiendommen er å bruke den som fritidsbolig, og fortsette med utleie av jordbruksarealet.

**Lovgrunnlag**

for behandling av denne saka finner vi i konsesjonsloven av 28.11.2003.

I formålsparagrafen heter det:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. hensynet til bosettingen.



I § 2 heter det at ”Med de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse av Kongen (konsesjon). Kongens myndighet kan overføres til kommunen.”

§ 5. (unntak på grunnlag av erververens stilling)

Konsesjon er ikke nødvendig når erververen er:

1. eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden. Konsesjonsplikt kan likevel følge av § 7 annet ledd.
2. odelsberettiget til eiendommen.
3. staten.
4. den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger, såfremt ervervet gjelder en eiendom i område som omfattes av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, og eiendommen i planen er utlagt til annet enn landbruksområde eller ervervet skjer ved ekspropriasjon. Et kommunalt tomteselskap der vedkommende kommune har minst halvparten av kapitalen og flertallet i styret, likestilles med kommunen når det gjelder konsesjonsfrihet etter dette nummer.
5. bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent i denne sammenheng, når ervervet skjer gjennom tvangssalg for å redde en fordring som erververen har panterett for i eiendommen. Eiendommen må selges videre innen to år. Fristen regnes fra stadfestingen av auksjonsbudet og kan forlenges av departementet.

*Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. Det samme gjelder eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring dersom tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål. Erverver gjenlevende ektefelle eiendom fra sin avdøde ektefelle som eier eller ved uskifte, skal botiden gjenlevende har gjennomført før overtagelsen regnes mot pliktiden.*

Første og annet ledd gjelder tilsvarende for samboere i ekteskapslignende forhold. Som samboere etter bestemmelsen her regnes samboere som fyller vilkårene i arveloven § 28 a.

§ 9 omhandler særlige forhold som skal vektlegges ved konsesjonsbehandling av landbrukseiendommer:

§9: Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og

husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

§11(vilkår for konsesjon)

Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.

Kongen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

Denne saken kommer inn under § 9 fjerde ledd, altså at søkeren er odelsberettiget og i nær slekt med selger, men søker konsesjon fordi hun ikke skal oppfylle boplikten. Punktene 1 (pris) og 4 (skikkethet) skal derfor ikke vurderes i denne saken. Vurderingene skal da gå på hensynet til bosetting, driftsmessig god løsning og hensyn til ressursforvaltning og kulturlandskap. Videre skal det legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Tilknytning kan vurderes.

#### **Administrasjonens vurdering:**

- Bosettingshensynet: Det er nedgang i bosettinga i Steigen kommune generelt, og også i dette området. Erfaring fra tidligere konsesjonssaker, der tidligere heilårsboliger har vært avertert til salgs, tilsier at det er liten etterspørsel etter eiendommer til boligformål i dette området. Søkeren skal bruke eiendommen som feriested, og vil dermed ikke bidra til bosetting i området. Utifra kommunens kjennskap til forholdene, er det imidlertid liten grunn til å tro at avslag på konsesjonssøknaden vil føre til at noen andre bosetter seg på eiendommen.

- Driftsmessig god løsning: Søkeren vil oppfylle driveplikten gjennom langsiktig leiekontrakt. Leieforhold med et nabobruk er allerede etablert, og anses som ei driftsmessig god løsning.

- Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap: Søkerens planer medfører at bebyggelse/tun og innmark blir ivaretatt, noe som er svært gunstig for kulturlandskapet.

- Eiendommens størrelse og avkastningsevne: Eiendommen har begrensa landbruksressurser, og avkastningsevnen ved eventuell selvstendig drift ville trolig vært liten, basert på tradisjonell landbruksdrift.

- Huset har vært brukt som bolig inntil for få år siden, men opplyses å være i dårlig stand. Dersom det skulle brukes som heilårsbolig på lang sikt vil det være behov for betydelig oppgradering.

- Etablert praksis tilsier at odelsberettiget som overtar etter nær slekt gis fritak fra bolikt, dersom eiendommen ikke har store jordarealer, godt utbygd driftsapparat eller særlig sentral beliggenhet. Det legges vekt på at familien er kommet fram til ei løsning der sameiet mellom søsken oppløses.

-

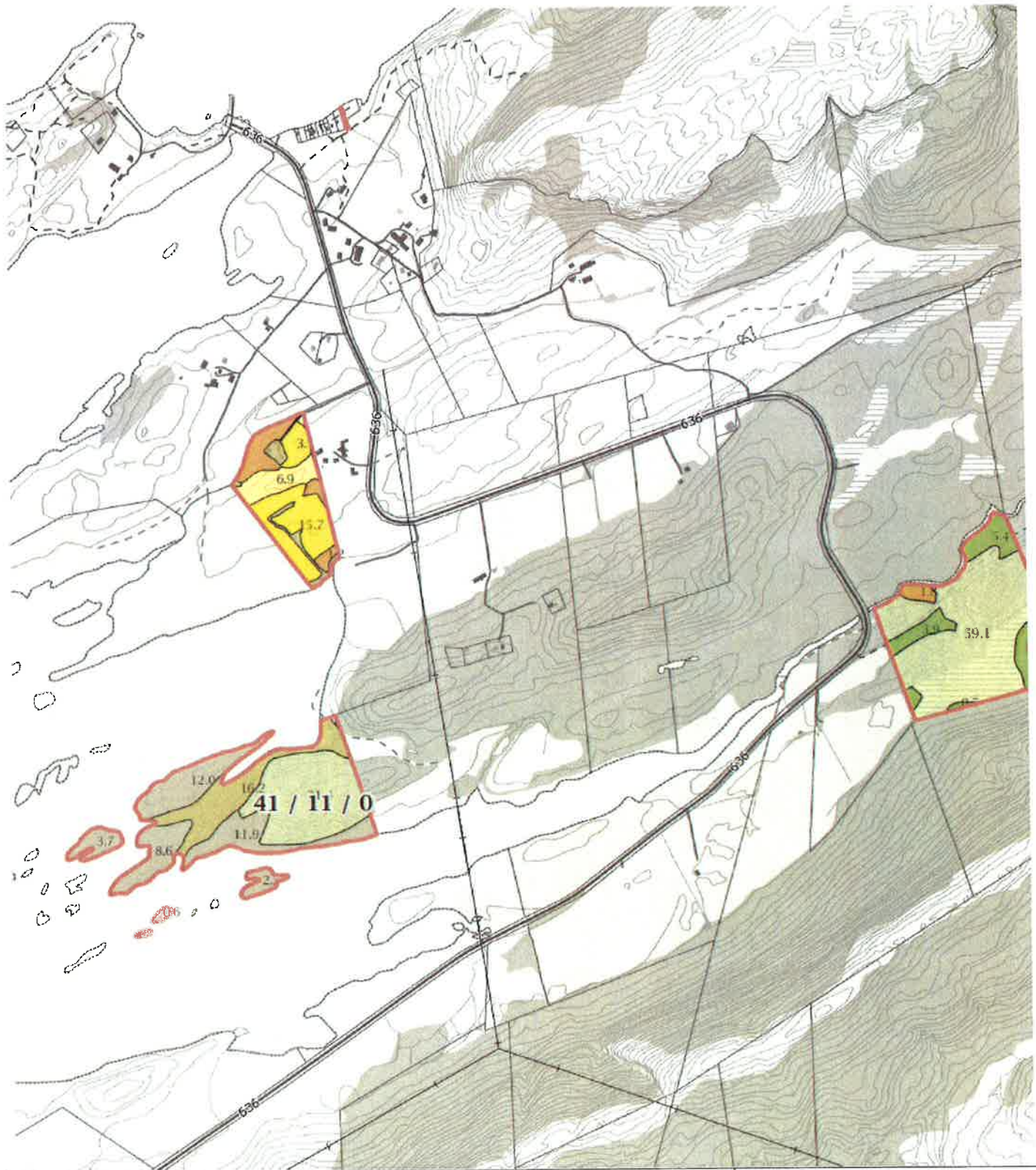
Etter ei samlet vurdering tilrås det at konsesjon blir innvilget til fritidsformål.

Vedlegg:

Kopi av gårdskart

Utskrift:

Partene



0 100 200 300m

Målestokk 1 : 10000 ved A4 utskrift  
Utskriftsdato: 30.01.2014

**GÅRDSKART 1848-41/11**  
Tilknyttede grunneiendommer:  
41/11

 **skog+  
landskap**

**Markslag (AR5) 13 klasser**  
**TEGNFORKLARING**



	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog av særst høg bonitet
	Skog av høg bonitet
	Skog av middels bonitet
	Skog av lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebyggd, samf, vann, bre
	Ikke klassifisert
	Sum:

**AREALTALL (DEKAR)**

9.4	
19.2	
7.5	<b>36.1</b>
0.0	
4.6	
73.2	
2.3	
158.3	<b>238.4</b>
6.1	
19.8	
39.7	<b>65.6</b>
1.4	
0.0	<b>1.4</b>
341.5	<b>341.5</b>

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajournføringsbehov meldes til kommunen.

-  Arealressursgrenser
-  Eiendomsgrenser