



MØTEINNKALLING

Utvalg: Plan- og ressursutvalget i Steigen
Møtested: Rådhuset, Leinesfjord
Møtedato: 30.09.2014 Tid: Kl. 09:00

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

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

Representantene ordner med skyss på billigste måte.

SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr.	Arkivsaksnr.	Tittel
PS 63/14	14/869	MELDINGER/DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 10.06.14 - 22.09.14
PS 64/14	12/470	REVIDERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL STEIGEN - REVIDERT FRAMDRIFTSPLAN
PS DIS 65/14	14/643	DISPENSASJON FOR TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARRETT GNR 107 BNR 6 - 2 STK. NAUST
PS KLA 66/14	13/846	KLAGEBEHANDLING PÅ AVSLAG OM DISPENSASJON FOR NAUST PÅ EIENDOMMEN GNR 99 BNR 2 - NICLAS OG SØLVI HILLER
PS KLA 67/14	14/433	KLAGEBEHANDLING PÅ AVSLAG OM DISPENSASJON TIL Å SETTE OPP VARMEBU VED MARKVATNET

PS BYG	68/14	08/804 KRAV OM RIVING AV BÅTOPPTREKK PÅ GRUBSTAD GNR. 7 BNR 36 GRETA GRUBSTAD
PS DIS	69/14	14/471 BRUKSENDRING TIL BOLIG OG DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN
PS	70/14	14/585 KLAGE PÅ FRADELING AV NAUSTTOMT, GNR. 105 BNR. 2
PS	71/14	14/724 DISPENSASJON AREALDISPONERING FORSAN SETTEFISKANLEGG
PS	72/14	14/847 MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR NORDFOLD HAVN OG BOLIGFELT
PS	73/14	14/621 OM DISPENSASJON FOR DEPONI AV MORENEMASSER GNR. 61 BNR. 1 I STEIGEN
PS	74/14	14/842 SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR. 87 BNR. 5 <u>Sakspapirene ettersendes</u>

Eventuelt.

MELDINGER/DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 10.06.14 - 22.09.14

Saksbehandler: Trine Adolfsen
Arkivsaksnr.: 14/869

Arkiv: 033

Saksnr.: Utvalg
63/14 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
30.09.2014

Forslag til vedtak:

Meldinger/delegerte vedtak tas til etterretning.

Saksutredning:

Se vedlagte delegasjonsliste.

Delegerte vedtak

Dato: 10.06.2014 - 22.09.2014 Utvalg: PLA Plan- og ressursutvalget i Steigen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
14/269 landbrukskntr.	12.06.2014 GRØFTETILSKUDD 2014	DS 99/14	PUD/LAND/BS	G/BNR perm ✓
14/269 landbrukskntr.	12.06.2014 GRØFTETILSKUDD 2014	DS 100/14	PUD/LAND/BS	G/BNR perm ✓
14/269 landbrukskntr.	12.06.2014 GRØFTETILSKUDD 2014	DS 101/14	PUD/LAND/BS	G/BNR perm ✓
14/269 landbrukskntr.	12.06.2014 GRØFTETILSKUDD 2014	DS 102/14	PUD/LAND/BS	G/BNR perm ✓
14/269 landbrukskntr.	12.06.2014 GRØFTETILSKUDD 2014	DS 103/14	PUD/LAND/BS	G/BNR perm ✓
14/269 landbrukskntr.	12.06.2014 GRØFTETILSKUDD 2014	DS 104/14	PUD/LAND/BS	G/BNR perm ✓
14/269 landbrukskntr.	12.06.2014 GRØFTETILSKUDD 2014	DS 105/14	PUD/LAND/BS	G/BNR perm ✓
14/269 landbrukskntr.	13.06.2014 GRØFTETILSKUDD 2014	DS 106/14	PUD/LAND/BS	G/BNR perm ✓
14/269 landbrukskntr.	13.06.2014 GRØFTETILSKUDD 2014	DS 107/14	PUD/LAND/BS	G/BNR perm ✓
14/269 landbrukskntr.	13.06.2014 GRØFTETILSKUDD 2014	DS 108/14	PUD/LAND/BS	G/BNR perm ✓

Delegerte vedtak

Dato: 10.06.2014 - 22.09.2014 Utvalg: PLA Plan- og ressursutvalget i Steigen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
14/269 landbrukskntr.	13.06.2014 GRØFTETILSKUDD 2014	DS 109/14	PUD/LAND/BS	G/BNR perm ✓
14/269 landbrukskntr.	13.06.2014 GRØFTETILSKUDD 2014	DS 110/14	PUD/LAND/BS	G/BNR perm ✓
14/269 landbrukskntr.	13.06.2014 GRØFTETILSKUDD 2014	DS 111/14	PUD/LAND/BS	G/BNR perm ✓
14/269 landbrukskntr.	13.06.2014 GRØFTETILSKUDD 2014	DS 112/14	PUD/LAND/BS	G/BNR perm ✓
14/554	19.06.2014 OMGJØRING AV FESTETOMT GNR 5 BNR 1 FESTENR 3	DS DEL 113/14	PUD/SKOG/GL	G/BNR 5/1 ✓
14/540	19.06.2014 SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM GNR 51 BNR 20 - VIDAR JOHANSEN	DS 114/14	PUD//TSLP	G/BNR 51/20 ✓
14/461	19.06.2014 SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 106 BNR 1	DS DEL 115/14	PUD//TSLP	G/BNR 106/1 ✓
14/552	19.06.2014 SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR 70 BNR 39 - THOMAS DANIELSEN	DS DEL 116/14	PUD/SKOG/GL	G/BNR 70/39 ✓
14/227	20.06.2014 SØKNADER OM TILSKUDD TIL SPESIELLE MILJØTILTAK I JORDBRUKET 2014, SMIL	DS 117/14	PUD/LAND/BS	G/BNR perm ✓
14/587	20.06.2014 SØKNAD OM FRADELING AV TO HYTTETOMTER	DS 118/14	PUD//TSLP	G/BNR 26/6 ✓
14/269 landbrukskntr.	26.06.2014 GRØFTETILSKUDD 2014	DS 120/14	PUD/LAND/BS	G/BNR perm ✓

Delegerte vedtak

Dato: 10.06.2014 - 22.09.2014 Utvalg: PLA Plan- og ressursutvalget i Steigen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat	
14/559	27.06.2014	DS 122/14	PUD//TSLP	G/BNR 22/9	✓
	SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR 22 BNR 9 - GEIR OG ANN-KRISTIN OLSEN				
14/396	01.07.2014	DS HAV 123/14	PUD//HSK	G/BNR 121/5	✓
	SØKNAD OM TILLATELSE TIL UTLEGGING AV FLYTEBRYGGE PÅ GNR 121 BNR 5, VINKENES				
14/591	03.07.2014	DS DEL 124/14	PUD//SKOG/GL	G/BNR 5/1	✓
	OMGJØRING AV FESTETOMT GNR. 5 BNR. 1 FESTE NR. 2 I STEIGEN KOMMUNE				
14/637	03.07.2014	DS BYG 125/14	PUD//HSK	G/BNR 105/245	✓
	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT - OVERBYGG PÅ UTEPLASS "JONASSENBYGGA"				
14/585	03.07.2014	DS 126/14	PUD//TSLP	G/BNR 105/2	✓
	Bjørn Jonassen SØKNAD OM FRADELING AV NAUSTTOMT, GNR. 105 BNR. 2				
14/534	04.07.2014	DS 127/14	PUD//TSLP	G/BNR 5/1	✓
	SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR 5 BNR 1 - KNUT TANDBERG				
14/624	08.07.2014	DS 128/14	PUD//TSLP	G/BNR 41/1	✓
	SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 41 BNR 1 - BJØRN MARKUSSEN				
14/613	08.07.2014	DS 129/14	PUD//TSLP	G/BNR 122/3	✓
	SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM GNR 122 BNR 3 - BRATTFJORD VELFORENING				
14/616	09.07.2014	DS 130/14	PUD//TSLP	G/BNR 10/20	✓
	SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR 10 BNR 20 - ELLINOR LORENTZEN				
14/227	16.07.2014	DS 131/14	PUD/LAND/BS	G/BNR perm	✓
	SØKNADER OM TILSKUDD TIL SPESIELLE MILJØTILTAK I JORDBRUKET 2014, SMIL				

Delegerte vedtak

Dato: 10.06.2014 - 22.09.2014 Utvalg: PLA Plan- og ressursutvalget i Steigen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
14/227	16.07.2014 SØKNADER OM TILSKUDD TIL SPESIELLE MILJØTILTAK I JORDBRUKET 2014, SMIL	DS 132/14	PUD/LAND/BS	G/BNR perm ✓
13/785	20.07.2014 SØKNAD OM SKADEFELLING AV GRÅGÅS	DS 133/14	PUD/SKOG/GL	K40
14/652	23.07.2014 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT GNR 54 BNR 19 - VEI OG GARASJE	DS BYG 134/14	PUD//HSK	G/BNR 54/19
14/666	30.07.2014 SØKNAD OM STØTTE FRA KULTUR OG NÆRINGSFONDET - HAMARØYNATTA 2015	DS 135/14	PUD/NÆR/PL NAVN Hamarøy Menighetsråd	
14/721	04.08.2014 SØKNAD OM SKADEFELLING AV GÅS	DS 137/14	PUD/MIL/GS	K40
13/785	04.08.2014 SØKNAD OM SKADEFELLING AV GRÅGÅS	DS 138/14	PUD/SKOG/GL	K40
14/630	04.08.2014 SØKNAD OM TILLATELSE UTEN ANSVARSRETT GNR 77 BNR 4 - TILBYGG TIL HUS	DS BYG 139/14	PUD//HSK	G/BNR 77/4 ✓
13/314	06.08.2014 Norconsult AS INDUSTRIBYGG I FORSAN, SMOLTANLEGG - GNR 133/1 - MAINSTREAM	DS BYG 140/14	PUD//HSK	G/BNR 133/1 ✓
14/227	07.08.2014 SØKNADER OM TILSKUDD TIL SPESIELLE MILJØTILTAK I JORDBRUKET 2014, SMIL	DS 141/14	PUD/LAND/BS	G/BNR perm ✓
14/723	07.08.2014 SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE FOR SANITAÆRVANN FORSAN SETTEFISKANLEGG	DS UTS 142/14	PUD//HSK	G/BNR 134/14 ✓

Delegerte vedtak

Dato: 10.06.2014 - 22.09.2014 Utvalg: PLA Plan- og ressursutvalget i Steigen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat	
14/227	07.08.2014 SØKNADER OM TILSKUDD TIL SPESIELLE MILJØTILTAK I JORDBRUKET 2014, SMIL	DS 143/14	PUD/LAND/BS	G/BNR perm	✓
14/705	08.08.2014 SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM GNR 72 BNR 1 OG 6	DS 145/14	PUD//TSLP	G/BNR 72/1	✓
14/521	08.08.2014 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT GNR 122 BNR 20 - UTVIDELSE AV STUE OG KJØKKEN	DS BYG 146/14	PUD//HSK	G/BNR 122/20	✓
14/747	14.08.2014 SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE - BOLIGSTANDARD	DS UTS 148/14	PUD//HSK	G/BNR 104/045	✓
14/756	20.08.2014 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GNR 104 BNR 1 - TILBYGG	DS BYG 149/14	PUD//HSK	G/BNR 104/1	✓
14/657	22.08.2014 SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 57 BNR 2	DS 150/14	PUD//TSLP	G/BNR 57/2	✓
14/598	22.08.2014 SØKNAD OM ØKONOMISK STØTTE TIL BASECAMP SALTEN	DS 151/14	PUD/NÆR/PL	223	✓
14/668	25.08.2014 SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 105 BNR 230	DS 153/14	PUD//TSLP	G/BNR 105/230	✓
14/725	27.08.2014 SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 20 BNR 6	DS DEL 154/14	PUD/SKOG/GL	G/BNR 20/6	✓
14/785	29.08.2014 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GNR 85 BNR 1	DS BYG 155/14	PUD//HSK	G/BNR 85/1	✓
13/34	29.08.2014 SØKAND OM RAMMETILLATELSE - UTFYLLING DYPING SETTEFISKANLEGG	DS BYG 156/14	PUD//HSK	G/BNR 57/37	✓
14/790	12.09.2014 SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM GNR 10 BNR 20	DS 157/14	PUD//TSLP	G/BNR 10/20	✓

Delegerte vedtak

Dato: 10.06.2014 - 22.09.2014 Utvalg: PLA Plan- og ressursutvalget i Steigen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat	
14/669	12.09.2014	DS 158/14	PUD//TSLP	G/BNR 21/13	✓
	SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 21 BNR 13				
14/816	15.09.2014	DS 159/14	PUD//TSLP	G/BNR 41/1	✓
	SØKNAD OM KONSESJONS PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM GNR 41 BNR 1				
14/757	18.09.2014	DS DEL 160/14	PUD/SKOG/GL	G/BNR 47/1	
	SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR 47 BNR 1 - ASLE BOGEN				
14/789	18.09.2014	DS DEL 161/14	PUD/SKOG/GL	G/BNR 5/111	
	SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR 5 BNR 111 - JAN BØRRE KRISTIANSEN				

REVIDERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL STEIGEN - REVIDERT FRAMDRIFTSPLAN

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Arkivsaksnr.: 12/470

Arkiv: NAVN Kommuneplanens arealdel-

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
49/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	08.05.2012
90/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	12.09.2012
56/12	Steigen kommunestyre	02.10.2012
64/14	Plan- og ressursutvalget i Steigen	30.09.2014

Forslag til vedtak:

Revidert framdriftsplan og forslag til forenkling av planprosessen tas til etterretning. Administrasjonen gis fullmakt til å innhente eksternt konsulenthjelp innenfor rammen av årets budsjett. Kostnader med arbeidet i 2015 innarbeides i budsjettet.

Saksutredning:

Gjennom vedtak av kommunal planstrategi den 13.12.2011 bestemte Steigen kommunestyre at arbeidet med å revidere kommuneplanens arealdel skulle starte. Planprogram for planarbeidet ble vedtatt av kommunestyret 2.10.2012. En tok der sikte på at Steigen kommune skulle utføre planarbeidet selv og at planen skulle være ferdig tidlig i 2015.

Arbeidet med å revidere planen har ikke hatt den framdrift som var skissert i planprogrammet. Det kan pekes på flere grunner til det, bl.a. disse:

- Planprogrammet tok mål av seg å rette opp alle de mangler en så med dagens plan. Ble lagt opp til et ambisiøst arbeid.
- Planprosessen ble mer omfattende enn forutsatt. Behovet for utredninger og kompleksiteten i arbeidet ble undervurdert.
- Det ble ikke tilsatt arealplanlegger slik som foreslått samtidig med vedtak av planstrategi.
- Manglet geodataansvarlig i lang tid.
- Vanskelig å skille ut enkeltelementer i planarbeidet som kunne settes ut til eksterne konsulenter – andre kommuner har blandede erfaringer med bruk av konsulenter.
- Mange andre oppgaver for de som jobber med planen. Lettere å prioritere enkeltsaker/henvendelser.
- Vanskelig å holde oversikt over alle elementer når arbeidet drar ut i tid. Må begynne litt «på nytt» når det har gått lang tid og det er lite effektivt.

Uten å rangere punktene over kan en nok konkludere med det ble vedtatt et for ambisiøst planprogram i forhold til de ressurser som var avsatt og at en var for optimistiske i forhold til hva som var mulig å få til i stillinger som var «fylt opp» med arbeidsoppgaver før planarbeidet startet. I februar 2014 ble det innledet et samarbeid med Bodø kommune som i første omgang

innbar hjelp til vår planprosess både på plansida og til geodata-arbeid. Dette har vært til god hjelp, men det må erkjennes at dette ikke er nok til å komme i mål med planarbeidet innen rimelig tid.

Bakgrunn:

Kommuneplanens arealdel skal regulere bruk og vern av kommunens arealer og gjelder både land og sjø. Alle kommuner skal ha en kommuneplan. Gjeldende plan ble vedtatt i 2005.

Planprogrammet er en arbeidsplan for gjennomføringen av planarbeidet. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, beskrive og synliggjøre planprosessen og de problemstillinger som anses som viktig i forhold til miljø og samfunn. Programmet skal sikre en oversiktlig, forutsigbar og effektiv planprosess, hvor myndigheter, innbyggere og andre interesserte medvirker i planarbeidet fra begynnelsen av.

Behovet for utredninger som belyser de vesentlige konsekvenser planen vil kunne få for samfunnet, naturressurser og miljø, skal også framgå av planprogrammet.

Vurdering:

Steigen kommune har hatt en målsetting om å gjennomføre planprosessen selv. Det er flere fordeler med det, bl.a. lokalkunnskap, eierforhold til den ferdige planen, at den tilpasses vårt behov osv. I de fora der det har vært diskutert bl.a. med regionale myndigheter har vi fått det råd at dette bør vi gjøre selv framfor å leie inn ekstern hjelp. Erfaringen med både utarbeiding og bruk av planen vedtatt i 2005, der arbeidet ble gjort selv, har vært gode.

For å få ferdig et forslag til ny kommuneplanens arealdel er det allikevel nødvendig å gjøre endringer.

Konsulenthjelp

For å komme i mål med arbeidet innenfor den reviderte tidsplanen må kapasiteten styrkes, samtidig som det søkes et fortsatt samarbeid/hjelp fra Bodø kommune. Det anses som best at det leies inn et eksternt planleggingsfirma til å stå for videre prosessledelse, og enkelte elementer i planarbeidet. Arbeidet som utføres vil foregå i nært samarbeid med Plan-, utvikling og drift avdelingen og skal faglig godkjennes av kommunen. Kostnader til dette innarbeides i budsjettet for 2015.

Utover dette foreslås følgende grep:

- Ambisjonsnivået om å rette opp feil og mangler med dagens plan senkes. Områder åpnet for spredt bygging i LNFR opprettholdes i hovedsak. Unntaket er der det er laget endringsforslag og der det er opplagte feil og mangler.
- Det arbeides ikke videre med å oppheve gamle og utdaterte reguleringsplaner i denne prosessen.
- I større byggeområder med flere uavklarte spørsmål som må utredes (for eksempel ras/skred) legges det opp til å stille krav om reguleringsplan slik at utredninger av for eksempel risiko og sårbarhet kan skyves over på neste plannivå. Det kan også bli aktuelt med bestemmelser der det stilles krav om for eksempel utredninger om ras/skred ved enkelte byggesaker.
- Være varsom med å foreslå tatt inn i planen forslag til endringer som er kontroversielle/ arbeidskrevende i form av at en kan vente innsigelse eller annen motstand, hvis ikke forslagene vurderes å ha stor samfunnsmessig nytte.

Det er viktig å understreke at punktene over er ment som retningslinjer for administrasjonens videre arbeid med planen. Den politiske vurderingen av om planforslaget som legges fram er godt nok, må gjøres uavhengig av dette. Det legges fortsatt opp til to høringer slik at evt. feil og mangler kan vurderes i en høring og rettes opp hvis det anses nødvendig.

Ny tidsplan

Det arbeides videre med det formål at første planutkast kan legges fram til behandling før sommeren 2015. Usikkerhetsmomenter i forhold til dette målet er om det planleggingsfirmaet som velges har kapasitet til å sette inn nok ressurser, om samarbeidet med Bodø kan fortsette og om det dukker opp andre uforutsette ting som forsinker arbeidet fra Steigen kommune sin side. Uansett vil en slik modell øke tempoet i planarbeidet noe som anses helt nødvendig for å komme i mål.

Etter at første planutkast er lagt ut på høring vil en gjennom høringsrunden se hvilke endringer i planforslaget som er nødvendig og om det kommer inn så vesentlige endringsforslag at en ny høringsrunde anses nødvendig. En evt. andre høringsrunde vil legges opp slik at det kun høres på endringer i planforslaget.

Planprogram

Vedtatt planprogram for revidering av kommuneplanens arealdel kan sees i sin helhet på <http://www.steigen.kommune.no/kommuneplanens-arealdel> sammen med annen informasjon om planarbeidet og gjeldende plan.

Vedlegg:

Opprinnelig framdriftsplan med rød skrift som endringer:

Aktivitet	Tidsrom/Dato
Oppstart Plan- og ressursutvalget – Vedtak om at forslag til planprogram legges på høring. Høring av planprogram (6 uker). Møte med regionale myndigheter for å drøfte planprogram/sentrale utfordringer? Kommunestyret - Planprogrammet fastsettes	8.5.12 August 2012
Registreringer Utarbeide temakart bruks- og verneinteresser Utredninger (Naturbetinget fare, funksjonell strandsone etc.)	Mai 2012 – sept. 2013
Innspill og medvirkning Åpning for innspill om arealbruk etc. Folkemøter Møter med næringsliv, andre grupper Annonsering/bekjentgjøring	August – desember 2012
Merknadsbehandling/konsekvensutredning Her blir de ulike forslagene digitalisert og sammenstilt. -Konsekvensutredning utføres -Første planutkast utarbeides -Drøftinger i Plan- og ressursutvalg underveis Det må underveis vurderes om det skal avholdes møter med berørte	januar – desember 2013

parter, særlig på fylkesnivå (planforum).	
Behandling forut for høring Planutvalgets drøfting/behandling av planutkast (1. gangs behandling)	(januar 2014) juni 2015
Høring og offentlig ettersyn - Statlige myndigheter og fylkeskommunen - Regionale og lokale organisasjoner - Annonseres for allmennheten og grunneiere Høringsfrist min 6 uker -Planutkastet gjengis på Internett. Interaktivt og PDF-format. Eventuelle møter – presentasjon av planen	(februar – april 2014) (juli – sept. 2015)
Eventuell 2. gangs høring Hvis det etter ordinær høring gjør vesentlige endringer i planutkastet, må disse endringene legges ut til ny offentlig ettersyn. Dette må påregnes.	(sept. – nov. 2014) Behov vurderes
Merknadsbehandling 1. (og 2.) gangs høring Innspill til planen vurderes av administrasjonen og behandles av Plan- og ressursutvalget. Nye forslag konsekvensutredes. Eventuelle forhandlingsmøter mellom ulike parter og statlige etater avholdes.	(mai – desember 2014) Så snart som mulig etter høring
Endelig Vedtak Endelig vedtak gjøres av kommunestyret hvis ikke innsigelse til planen.	(februar 2015) Så snart som mulig etter merknadsbehandling
Kunngjøring	

DISPENSASJON FOR TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT GNR 107 BNR 6 - 2 STK. NAUST

Saksbehandler: Helge Skram
Arkivsaksnr.: 14/643

Arkiv: G/BNR 107/6

Saksnr.: Utvalg
65/14 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
30.09.2014

Forslag til vedtak:

Steigen kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om størrelse på naust på fritidseiendom og godkjenner søknad om endring av tiltak i sak PLA BYG 57/11 fra 28.03.2011, vedlagt tegninger og underskrevet gjenpart av nabovarsel.

Tiltaket gjelder oppføring av 2 frittstående naust i LNF 4, der hvert naust økes med bruksareal (BRA) fra 23,5 m² til 35 m² på eiendommen gnr 107 bnr 6.

Det foreligger ingen kjente forhold som strider i mot meldingen.

Tiltaket tillates igangsatt så snart dispensasjonsgebyret på kr. 4.050,- er innbetalt.

Saksutredning:

Saken gjelder: Endring av tillatelse i sak PLA BYG 57/11 datert 28.03.2011 og søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel om å bygge naust større enn 25 m² tilknyttet fritidseiendom.

Tiltakshaver: Sven-Arne Holmen, General Fleischersgt. 16 B, 8003 Bodø med privat avtale om overdragelse av ett naust til Bodil Hansen, Lakså, 8286 Nordfold når byggene er ferdig.

Areal: Nytt bebygd areal BYA = 2 x 35 m², bruksareal BRA = 2 x 32 m²

Tidligere: Bebygd areal: 2 stk á 25,5 m² = 51 m² BYA

Bruksareal: 2 stk á 23,5 m² = 47 m² BRA

Eiendom: Gnr 107 bnr 6

Samlet areal på eiendommen utgjør ca. 80 daa og den defineres ikke som en landbrukseiendom etter konsesjonslovens bestemmelser.

Planstatus: LNF 4

Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven 2008 om dispensasjon.

Kommuneplanens arealdel vedtatt av Steigen kommunestyre 27.04.05.

Veileder til saksbehandlingsforskriften (SAK) § 9b

Gebyrregulativ for Steigen kommune vedtatt 17.12.2013.

Bakgrunn:

Størrelsen på naustene er basert på båtlengde og behovet for å trekke inn båt på 19 fot.

Tidligere er det gitt tillatelse til bygging av to naust på samme tomt der bruksarealet er beskrevet som 23,5 m², men dette er konkludert med å være for lite.

Det søkes derfor om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel om størrelse på naust tilknyttet fritidseiendom.

I søknaden beskrives det at ett naust skal overtas av Bodil Hansen mens det andre naustet skal benyttes av tiltakshaver. Det foreligger pr. dato ingen godkjenningsvedtak om slik

overtakelse og de to naustene må betraktes som tiltakshavers eiendom som ett prosjekt.

Dispensasjon gjelder derfor begge naustene.

Det er i flg. søker og tiltakshaver et ønske om å bygge begge naustene med samme størrelse.

Den gamle støa som er etablert fra gammelt av, skal benyttes til begge naustene og det er ikke behov for terrenginngrep utover byggetomtene.

Vurdering:

De to naustene skal bygges på en og samme eiendom.

Med bakgrunn i gjeldende praksis for naustbygging og tidligere dispensasjoner for størrelse, anbefales det å gi dispensasjon i dette tilfellet.

Gebyr:

Dispensasjon er gebyrbelagt etter gebyrregulativ for Steigen kommune og utgjør kr. 4.050,-.

**KLAGEBEHANDLING 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
44/14	Plan- og ressursutvalget i Steigen	20.05.2014
66/14	Plan- og ressursutvalget i Steigen	30.09.2014

Forslag til vedtak:

Steigen kommune kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen fra Niclas og Sølvi Hiller som vil ha betydning for saken og som danner grunnlag for å gjøre om vedtaket. Tidligere vedtak i sak 44/14 datert 20.05.2014 opprettholdes.

Saksutredning:

Saken gjelder: Klage på 2. gangs behandling. Saken behandlet siste gang som sak 44/14 i plan- og ressursutvalget den 20.05.2014.

Den ble behandlet på nytt etter at Fylkesmannen hadde opphevet tidligere vedtak og sendt saken tilbake til kommunen for ny behandling.

Formål: Bygge naust med et bebygd areal på 87 m². Mønehøyde er 5,0 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 viser at det skal bygges et naust i 1 etasje. Det nye naustet har utforming tilsvarende naust på nabotomta og skal i likhet med dette, ha torv på taket.

Klagen:

Klagebrevet er mottatt 10.06.2014 og er innenfor klagefristen på 3 uker.

Klagen er utfyllende, beskriver hva det klages på og er tilstrekkelig til å kunne tas til behandling.

I klagen gis det inntrykk av at saksframstillinga som lå til grunn for det siste vedtaket er feil og mangelfull. Relevante opplysninger skal i følge klager ikke vært lag fram til utvalgets medlemmer verken før eller under møtet og at dette kan ha hatt innvirkning på avgjørelse i saken. Deriblant at ikke hele brevet fra Fylkesmannen er lagt ved saken, men bare delvis referert.

Essensen i Fylkesmannens brev er i hovedsak kommunens feilaktige rettsanvendelse ved at bestemmelsen i kommuneplanens arealdel om arealbegrensning på 25 m² for naust i tilknytning til fritidseiendom ikke skulle vært anvendt.

Saken er behandlet på nytt ut fra Fylkesmannens formulering og arealbegrensning på naust til maksimalt 25 m² til fritidsformål er ikke en del av kommunens siste behandling.

Klagers anmerkning om dette anses derfor ikke å ha relevans i klagebehandlninga.

I klagen er det fokusert på sammenlignbare tilfeller med bl.a. et eksempel fra Alvenes, men uten at det tas hensyn til at det er vesentlig forskjell i planstatus for de to områdene ettersom det er egen reguleringsplan for Alvenes. Tilfellene er derfor ikke sammenlignbare.

Kommuneplanens arealdel har definert LNF-3 område til å være områder hvor spredt bolig, ervervs- eller fritidsbebyggelse eller fradeling til slike formål tillates, hvis det ikke kommer i konflikt med viktige fiskeri-, oppdretts-, jord-, skog- og reindriftsinteresser, friluftsliv, naturmiljøet (herunder områder av betydning for vilt og annet biologisk mangfold), kulturminner, vannforsyning eller den frie ferdsel. Det samme gjelder naust.

I tillegg gjelder generelle bestemmelser som omhandler byggeforbud langs vassdrag, reguleringsplaner, fareområder, nedslagsfelt, kulturminneverdier osv.

Bestemmelsen forutsetter at andre «begrensende» bestemmelser ikke får innvirkning.

At området er klassifisert som LNF-3 i kommuneplanens arealdel gir ikke automatisk rett til å sette opp naust med hvilken som helst størrelse.

I perioden etter at siste kommuneplan ble vedtatt i april 2005, har det vært praktisert å gi dispensasjon for naust på inntil ca. 50 m² når det har vært søkt om tillatelse til slike. Det omsøkte naustet som har ei grunnflate på 87 m², er derfor vesentlig større enn de naustene som det tidligere er gitt tillatelse til.

I klagen er det argumentert med at det fra tidligere tider har vært bygd store naust i kommunen og at det nye naustet skal plasseres inntil et eksisterende naust med grunnflate 150 m². Det antydes at avslaget på å bygge naust med grunnflate på 87 m² er forskjellsbehandling og at det ikke finnes rettslig grunnlag for en slik avgjørelse.

Ettersom kommuneplanen ikke har fastsatt maksimalt bruksareal for naust, med unntak for «fritidsnaust», er stedlig byggeskikk det eneste vurderingskriteriet som gjelder for slike.

Som kommentar til dette kan nevnes at nabonaustet er bygd etter godkjent søknad og oppført med et bebygd areal på 126 m² og ble oppført for å gjenskape et opprinnelig bygningsmiljø.

Ut fra søknadsdokumentene fra den gang, kontroll av størrelse på nærliggende bygninger av samme type og tillatelser gitt de siste årene, er det ingen dokumentasjon på at stedlig byggeskikk i området omfatter bygninger med størrelse tilsvarende det som det nå søkes om.

Argumentet med at stedlig byggeskikk skal legitimere oppføring av naust med størrelse på 87 m² er derfor ikke i samsvar med gjeldende praksis.


Konklusjon:

Ut fra vurderinger gjort i tidligere saker, fylkesmannens tilbakemelding i opphevelsesbrevet av opprinnelig vedtak og gjennomgang av argumentasjonen i denne klagen, anses vedtaket fra mai 2014 å være i tråd med bestemmelsene for bygging av naust i Steigen kommune. Det anbefales derfor å opprettholde tidligere vedtak

Vedlegg:

Kopi av klage fra Niclas Hiller og Sølvi Lemstad Hiller
Kopi av fylkesmannens brev fra april 2014.

Sølvi og Niclas Hiller
Njålveien 4a
1368 Stabekk

 STEIGEN KOMMUNE Servicekontoret	
Løpnr.: 3161/14	Saksbøh. HSK
10 JUN 2014	
Ar/saksnr. 13/846	Dok.nr. 24
Art.kode 99/2	
Gradering	
Kopi til:	

Steigen Kommune
Rådhuset
8281 Leinesfjord

Stabekk, den 4. juni 2014

KLAGE PÅ VEDTAK av 20.5.2014, Steigen kommune, Plan- og ressursutvalget:
Om oppføring av naust på eiendommen gnr. 99 bnr. 2, Håsand i Steigen
Arkivsak 13/846. saksnr. 44/14

Fylkesmannen i Nordland opphevet Steigen kommunes vedtak av 3.12.2013 i sak 97/13 om å avslå søknad om oppføring av naust og sendte saken tilbake til kommunen for ny behandling. Fylkesmannen påpekte at det var feil i kommunens saksbehandling og rettsanvendelse som kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold.

Vår søknad om å få bygge et naust som erstatter to eldre naust på gnr. 99 bnr. 2 har den 20.5.2014 på nytt blitt behandlet i Steigen Kommunes Plan- og ressursutvalg. På nytt har kommunen gitt oss avslag på søknaden. Begrunnelsen er denne gang: "et naust på denne størrelsen ikke anses for å være i samsvar med stedlig byggeskikk, samt at bygging i strandsonen bør begrenses til behov som nødvendigvis må dekkes i strandsonen".

Vi vil herved påklage vedtaket. Saken har vært behandlet i tre omganger, og 1 omgang til etter at Fylkesmannen opphevet vedtaket av 3.12.2013:

Saksnr. 92/13 av 15.10.2013
Saksnr. 97/13 av 3.12.2013
Saksnr. 15/14 av 11.2.2014
Saksnr. 44/14 av 20.5.2014

Vi har vært i kontakt med Magne Vik, som sitter i Plan- og ressursutvalget for Frp. Han har gjentatte ganger fremmet forslag om utsettelse av saken for å få til en befaring på stedet, kommunisere og finne en løsning i saken, men forslaget har gjentatte ganger blitt stemt ned. Det har også fremkommet under samtale med ham at Fylkesmannens vedtak ikke var vedlagt sakspapirene da utvalget behandlet saken. Hvorfor etterspurte ingen av utvalgets medlemmer (unntatt Magne Vik) dette særdeles relevante vedtaket og juridiske vurdering fra høyere forvaltningsinstans? På Magne Viks direkte forespørsel ble utdrag fra Fylkesmannens vedtak muntlig lest opp under møtet, men den fulle og hele begrunnelse og vurdering bak Fylkesmannens oppheving av kommunens vedtak ble ikke forevist utvalgets medlemmer, hverken forut for eller under møtet. Det er grunn til å anta at denne kunne ha hatt betydning for utfallet av utvalgets vurderinger og vedtak og vi hevder dette i seg selv, i tillegg til å vurdere vår klage som er redegjort i det følgende, er en saksbehandlingsfeil som gjør at Plan- og ressursutvalget i Steigen Kommune bør ta opp saken til ny vurdering.

I Fylkesmannens vedtak (side 3, første avsnitt under "Vurdering") er momentet om Kommuneplanens byggeforbud i strandsonen vurdert slik:

"Det er søkt om oppføring av naust innenfor et eksisterende naustområde i et LNF-3 område. I medhold av kommuneplanens arealdel kan et slikt tiltak tillates. Det omsøkte tiltaket som ligger i strandsonen er tillatt etter gjeldende kommuneplan. Forbudet mot tiltak i strandsonen etter plan- og bygningsloven §1-8 kommer dermed ikke til anvendelse i denne saken."

Kommunens begrunnelse for avslag er todelt, hvorav den andre delen er "bygging i strandsonen bør begrenses til behov som nødvendigvis må dekkes i strandsonen". Vi kan ikke se at dette uansett er relevant, jfr. Fylkesmannens vurdering og forstår følgelig ikke hvorfor Plan- og ressursutvalget velger en slik begrunnelse for avslag.

Subsidiært kan man spørre seg om det er offentlige utvalg sin oppgave og mandat å gå inn på den individuelle behovsvurdering av hver enkelt søker i en byggesak i en sak som dette. Vi mener dette er langt utenfor utvalgets mandat og oppgave og kan ikke se at det finnes hjemmel for denne type begrunnelse for avslag. Imidlertid, om det nå skulle være tilfelle at dette vurderes å være innenfor rammen, har vi ikke registrert noen forsøk på å kartlegge eller å skaffe innsikt i våre behov for naustbygg, jfr. bl.a. vedtak om avslag om befarings. Det må vel også sies at det heller ikke har fremkommet tydelig av Plan- og ressursutvalgets generelle behandling av vår byggesak at de er opptatt av å skaffe innsikt i forvaltningen av vår eiendom i Steigen, bakgrunnen for vårt behov for nytt naust og et ønske om å bevare det maritime lokale kystmiljøet dette er en del av.

Som det fremgår av saken, er det omsøkte naust tenkt plassert ved siden av et naust på 150 kvm som tilhører naboeiendommen. Plan- og ressursutvalgets begrunnelse om behov kan også tolkes dit hen at utvalget mener det er grunnlag for ulik vurdering av landbrukseiendommer med og uten boplikt i en slik sak. Hvis det er det som antydes her, kan vi ikke se at utvalget har noen rettslig grunnlag for en slik forskjellsbehandling.

Nå har Plan- og ressursutvalgets begrunnelse for avslag variert i denne prosessen. Det har vært forskjellig begrunnelse og vektlegging av begrunnelse for hver gang saken har blitt behandlet. Det skal vi komme tilbake til, men først bør det nevnes at det er flere feil i saksutredning og gangen i denne saken som kan ha hatt betydning for utvalgets vurdering og konklusjon.

1. Saken skulle aldri vært en dispensasjonssak for naust på fritidseiendom. I utgangspunktet kom saken feil ut da det ble behandlet som en dispensasjonssøknad for bygging av naust på fritidseiendom, mens vår eiendom er en landbrukseiendom.
2. Vi har aldri søkt om å bygge naust i "to etasjer". I første omgang var det altså utforming som var hovedproblemet; en ekstra dør på langsiden, vindu og fasadeløsning mot sjøen og en hems på et lite areal av naustet mot sjøsiden. Vi endret naustets utforming etter utvalgets innspill, og la frem søknaden til ny vurdering. I denne forbindelse bør det nevnes at løsningen med en liten hems i enden av naustet mot sjøsiden kom til etter innspill fra kommuneadministrasjonens saksbehandler, fra begynnelsen gikk inn for at vi skulle få bygge naustet. Vi vurderte hans innspill som konstruktivt og med positiv holdning til å fornye, modernisere og dermed også bevare et vitalt maritimt miljø på stedet.

Senere har det gått igjen i kommunens beskrivelse av vår søknad, senest i seneste saksbehandling 44/14 av 20.5.2014 at det tidligere har vært søkt om naust i to etasjer. Vi siterer fra saksutredningen: "Tegningene viste tidligere et naust i 2 etasjer, men er nå redusert til bare 1 etasje". Det gir et feilaktig inntrykk av den reelle situasjonen! De to "etasjene" det vises til er det lille arealet med hems i enden av bygget, som vi altså fikk anbefalt av kommunens saksbehandler. Vi reagerer på denne tendensiøse og useriøse fremstillingen av vår søknad.

3. Nabonaustet på ca. 150 kvm er et nybygg, ingen restaurasjon. Et annet forhold som er feil i saksutredningen, er at nabonaustet skal være en restaurasjon. Det er det ikke! Nabonaustet ble bygget for få år siden etter gamle skisser av et fembøringsnaust som skal ha stått omtrent der det står i dag på Håsand, i tidligere tider. Naustet som ble revet for å gi rom for dette naustet, var mindre enn det som står oppført idag, men i utforming og størrelse på linje med hva vi ønsker å oppføre. Vi viser til tidligere innsendte foto og dokumentasjon hvor dette visuelt fremgår. Det at det nettopp på dette stedet på Håsand har vært tradisjon for å oppføre store naust, er vel det nærmeste man kommer "stedlig byggeskikk". Det må også tilføres at naustet på eiendommen som grenser til vår på østsiden, Vindenes, er av betydelig størrelse.

Plan- og ressursutvalget hevder at naboens naust "ikke kan legges til grunn som stedlig byggeskikk, fordi dette er et fembøringsnaust, langt større enn det som var vanlig på de fleste eiendommer" (jfr. side 3 av 3, sak 44/16). Dette er dermed en argumentasjon som vi mener faller på sin egen urimelighet, jfr. pnkt. 3 ovenfor.

Vi gjør igjen oppmerksom på at samtlige nausttomter i dette naustområdet er utskilt fra vår eiendom og hvis noen skulle søke om "stornaust" eller "fembøringsnaust" er det vel i så fall nettopp vi, som eier grunnen til denne naustbebyggelsen, som skulle ha berettigelse til å få innvilget en slik søknad. Det er slik at tidligere eiere av vår eiendom gnr. 99 bnr. 2, i ren velvilje og ut fra godt naboskap avga del av sin (nå vår) eiendom, da naboen rett og slett ikke hadde nok nausttomt til å bygge sitt "stornaust", på ca. 150 kvm. At naboen har skaffet finansiering for bygging av dette naustet fra offentlig midler med bakgrunn i kulturminnevern, er ikke et argument for at dette bygget er løst fra sine omgivelser og naturlige miljø og skal vurderes helt uavhengig av dette. Vi mener derimot at naustmiljøet ved sjøen på Håsand og dets kulturhistoriske verdi, og estetiske og praktiske utforming må vurderes som en helhet. For undertegnede vedkommende er det også betydelig affeksjonsverdi knyttet til gjenstander og minner fra nå avdøde slektningers virke og historie på Håsand som ønskes ivarett på best mulig vis for ettertiden.

Vår søknad går ut på å erstatte våre to eksisterende naust på eiendommen med et samlet areal på ca. 81,6 kvm med et nytt og naust på 87 kvm, altså mindre enn 6 kvm større. Vi har problemer med å se at dette skal være så kontroversielt. Vi ønsker å utforme et naust som er tilpasset funksjonell, moderne bruk i en tradisjonell utforming, og marginalt større enn eksisterende naustbebyggelse på vår eiendom. Naustet vil i sin utforming, materialvalg og ikke minst plassering i terrenget og i forhold til nabonaustet (parallelt med dette), harmonere med eksisterende naustbebyggelse og tradisjon. Det nye naustet vil etter vår mening innebære en modernisering, oppgradering og bevaring av naustbebyggelsen i dette området og vi kan ikke se tungtveiende argumenter for at dette bygget på noe vis skal være i strid med "lokal byggeskikk" på dette stedet. Eiere av nabonaustene har blitt varslet både formelt via skriftlig nabovarsel, men naturligvis også uformelt gjennom samtaler med oss, og vi har utelukkende møtt positive tilbakemeldinger på dette prosjektet fra dem. Det er heller ikke kommet inn naboprotester/klager på prosjektet til kommunen.

I sin begrunnelse for avslaget på vår byggesøknad er altså Steigen kommune veldig tydelig på at "naust av denne størrelse ikke er i samsvar med stedlig byggeskikk". Samtidig sies det lite om hva kommunen anser som "stedlig byggeskikk", men kommunen tolker Fylkesmannens vurdering og noterer at "dette viser til kommuneplanens bestemmelser". Hvilken del av kommuneplanens bestemmelser er det kommunen tolker at det her vises til? Det står det heller ingenting om dette i vedtaket.

Vår søknad om naust har altså fått ulike begrunnelser for avslag i denne prosessen; først utforming (den 15.10.2013), så at det var for stort for å være "fritidsnaust" (3.12.2013) og når det ble avvist av Fylkesmannen på bakgrunn av feil rettsanvendelse (vår eiendom er en landbrukseiendom, ikke fritidseiendom og kommuneplanens bestemmelser for arealbegrensning av naust for fritidseiendommer er derfor irrelevant), er det for stort for "stedlig byggeskikk". Hvilken størrelse på naust er i samsvar med "stedlig byggeskikk"?

Det gis ingen nærmere begrunnelse og retningslinjer for dette eller henvisning til noen form for praksis. Som nevnt gis det heller ingen konkretisering i hva det er i kommuneplanens bestemmelser som skulle være til hinder for å innvilge vår byggesøknad. Når dette er hovedargumentet til kommunen, er det nokså oppsiktsvekkende at man ikke utdyper denne begrunnelsen.

I løpet av hele denne saksbehandlingen har det for øvrig vært bemerkelsesverdig hvor lite Plan- og ressursutvalget har forklart og dokumentert de argumenter og begrunnelser som ligger til grunn for de standpunkter som vi antar må ha vært en form for grunnlag for de vedtak som utvalget har fattet i denne saken. Det virker som om Plan- og ressursutvalget uansett har bestemt seg for konklusjonen om avslag, og gitt beskjed til kommuneadministrasjonen om å "finne på" en ny begrunnelse for hver gang vi har påklaget vedtakene og bestridt de relativt få og ikke spesielt utdypede standpunkter og vurderinger som har blitt fremlagt. Da vi var i kontakt med kommuneadministrasjonen i påsken for å høre hvordan saksgangen gikk videre etter Fylkesmannens vedtak, ble vi regelrett fortalt at man fra kommunens side ikke kunne gi seg med Fylkesmannens vurdering, og at "de" nok kom til å finne på en annen grunn for å gi oss avslag. En utrolig oppsiktsvekkende, men som det viste seg nå i ettertid, dessverre så aktuell situasjon.

Vi tolker kommunens vedtak slik at det kun er størrelsen på naustet som ikke er i samsvar med "stedlig byggeskikk". Siden Plan- og ressursutvalget i sitt vedtak ikke nevner noe om hverken materialvalg, plassering i terreng/på tomt, øvrig utforming av bygget og estetisk uttrykk for øvrig (torv på tak etc.), antar vi at dette er godkjent som "stedlig byggeskikk" og at det først og fremst er størrelsen som ansees som problematisk.

Så igjen: hvilken størrelse på naust er i samsvar med "stedlig byggeskikk"? Vi har redegjort for at nettopp på Håsand er dokumentert tradisjon og historie for å bygge større naust. Man skal ikke reise mye rundt i Steigen for å se at det er nokså ulik praksis og tradisjon for størrelse på naustbygg – man bygde vel i sin tid det man hadde behov for og midler til, hverken mer eller mindre. Det er ingen standardsvar og "a4"-løsninger, men individuelle vurderinger/skjønn i hver enkelt sak. Det virker ikke bare forståelig, men også hensiktsmessig, men vi antar at det likevel er visse krav til det skjønnnet som praktiseres og at ikke det fremstår som tilfeldig og vilkårlig. Ut fra kommunens konsekvente avslag på vår søknad gjennom fire behandlinger, skulle man anta at det kunne vises til en helstøpt og velbegrunnet praksis eller i alle fall retningslinjer for vurdering av skjønn i saker som denne og i vår sak spesielt. Plan- og ressursutvalget har altså ikke nevnt noe om dette i sin saksdokumentasjon og det er heller ikke lett å få øye på en helhetlig og konsekvent praksis for nauststørrelse når man ser på konkrete saker som ellers har vært behandlet i kommunen. Vi vil nevne to eksempler.

I sak 91/13, som ble behandlet i Plan- og Ressursutvalget den 15.10.2013, ble det gitt dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel om arealbegrensning for naust på fritidseiendom. Vi siterer:

"Dispensasjonen begrunnes med bygningens tilpasning til eksisterende bygningsmiljø der andre naust i samme område er større enn 25 kvm".

Det er nettopp denne argumentasjonen som det samme utvalget har avvist som uvesentlig og irrelevant for vurderingen av vårt naust.

I Alvenes, er det en fritidseiendom der det er bygget stor molo, naust med automatisk åpning for å komme inn med båt og leilighet på toppen. Anlegget har store rom for selskaper med kjøkken og oppholdsrom. Det er flytebrygge og et lite hus på hver side av den der man går ned til denne. Flytebryggen har innlagt vann, sløvebenk og flere båtplasser. Det er støpt betong rundt langs hele anlegget helt mot sjøkanten. Det er fire hytter og et gammelt hus og fjøs, nær sjøen.

Vi vet ikke detaljene i hva som var kommunens vurdering og vektlegging av ulike hensyn i disse eller andre saker for å behandle søknader for naust i kommunen. Det vi kan konstatere er at det er vanskelig å se at det er en helhetlig og konsekvent praksis mht. skjønnsvurdering i denne type saker. I så fall burde jo utvalget lett kunne redegjøre for og henviser til denne. Når Plan- og ressursutvalget unnlater å skaffe seg nødvendig

kunnskap og innsikt i vår sak ved bl.a. å avvise forslag om befaring på stedet, er det dessverre mye som tyder på at det er gått prestisje i saken fra utvalgets side og at utvalgets mangelfulle begrunnelse for sitt vedtak skyldes nettopp manglende grunnlag for vedtaket. Vi vil gå så langt som å hevde at med mindre utvalget kan redegjøre for, utdype og begrunne sine vurderinger om størrelse og lokal byggeskikk, er det dessverre mye som tyder på at det utvalget utfører mangelfull og utilstrekkelig forvaltning av den oppgave de er folkevalgt til å utføre.

Sist i sitt vedtak av 20.5.2014, skriver Plan- og ressursutvalget at det største av våre to naust "anerkjennes å representere stedlig byggeskikk" og at "dette bør derfor settes som øvre grense for hva som kan aksepteres å gjenoppføre på tomta". Nærmere begrunnelse for eller vurdering av hvorfor nettopp dette arealet, hverken mer eller mindre, er i samsvar med "stedlig byggeskikk" gis ikke. Vi tror ikke det er tilfeldig – det finnes antagelig ingen rasjonell begrunnelse for at nettopp dette arealet skal være "stedlig byggeskikk". Naturligvis er det slik at vi har vår fulle rett til å rehabilitere begge de naust (som begge er i dårlig stand) vi har på eiendommen med et samlet areal på 81,6 kvm uten å søke Plan- og ressursutvalget om tillatelse. Dette "grensesettingen" på maksstørrelse for det største naustet for hva vi kan få tillatelse til å bygge, fremstår også i dette lys som underlig.

Vi henviser for øvrig til tidligere innsendte klager og saksdokumenter i saken med tegninger og bilder fra naustområdet, som vil belyse forholdene i denne saken.

Om Plan- og ressursutvalget på bakgrunn av denne klagen ikke gir tillatelse til bygging av det omsøkte naustet, vil vi at saken igjen går videre til Fylkesmannen for ny vurdering. Det er imidlertid vårt håp at utvalget etter ny vurdering vil snu i denne saken og gi oss tillatelse til bygging av naustet, slik at ytterligere saksbehandling hos Fylkesmannen kan unngås.

Med vennlig hilsen



Sølvi Lemstad Hiller



Niclas Hiller

Steigen kommune
Rådhuset
8281 Leinesfjord

 STEIGEN KOMMUNE Servicekontoret	
Løpenr.: 1800/14	Saksbeh. FISK
1 APR 2014	
Ar/saksnr. 13/846	Dok.nr. 18
Ark.kode 99/2	
Gradering	
Kopi til:	

Saksb.: Veronica Sjaaeng
e-post: fmnovsj@fylkesmannen.no
Tlf: 75 53 15 20
Vår ref: 2014/145
Deres ref: 13/846
Vår dato: 27.03.2014
Deres dato: 13.02.2014
Arkivkode: 423.1

Klagebehandling - Dispensasjon fra kommuneplanen - Oppføring av naust - 99/2 - Steigen – Oppheving av kommunens vedtak

Fylkesmannen i Nordland viser til Steigen kommunes oversendelse av 13.02.2014.

Fylkesmannen opphever Steigen kommunes vedtak av 03.12.2013 i sak 97/13 om å avslå søknad om oppføring av naust på eiendommen gnr 99 bnr 2, og sender saken tilbake til kommunen for ny behandling. Etter Fylkesmannens vurdering foreligger det feil i kommunens saksbehandling og rettsanvendelse som kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold.

Bakgrunn for klagen

Niclas og Sølvi Hiller fremmet den 18.08.2013 søknad om dispensasjon fra en bestemmelse i kommuneplanens arealdel om at naust i tilknytning til fritidseiendom kan ha et maksimum bruksareal på 25 m². Bakgrunnen for søknaden er at Niclas og Sølvi Hiller ønsker å erstatte to eksisterende naust på eiendommen gnr/bnr 99/2 med et nytt og større naust.

I møte den 15.10.2013 i sak 92/13 ble søknaden avslått med den begrunnelse at Plan- og ressursutvalget ikke kan innvilge søknad om dispensasjon fra størrelse på naust, samt utforming/tegning av omsøkte naust. Omsøkte naust bryter med stedlig byggeskikk for naust og bryter med praksis på størrelse av naust i Steigen kommune.

I brev mottatt av Steigen kommune den 11.11.2013 ble vedtaket påklaget av Niclas og Sølvi Hiller. Det ble samtidig fremmet ny søknad med endrede tegninger av naustet. Endringene gjaldt reduksjon av naustets størrelse og endret fasade. De nye tegningene viser et areal på 87 m².

Det faste utvalg for plansaker behandlet klagen/den nye søknaden i møte den 03.12.2013 som sak 97/13. Det tidligere vedtak ble opprettholdt med den begrunnelse at søknaden omhandler et bygg med betydelig større areal enn hva som kan tillates i henhold til

bestemmelsene om fritidsnaust i kommuneplanens arealplan, jf. bestemmelsene i arealdelen av kommuneplanen.

Vedtaket ble påklaget av Niclas og Sølvi Hiller i brev av 02.01.2014. I klagen antas det at saken har blitt behandlet på feilaktig grunnlag. Dette på bakgrunn av at Plan- og ressursutvalget har anvendt bestemmelsen i kommuneplanens arealdel hvor det fremgår at naust i tilknytning til fritidseiendom kan ha et maksimum bruksareal på 25 m². Niclas og Sølvi Hiller gjør oppmerksom på at gnr/bnr 99/2 er en landbrukseiendom og ikke en fritidseiendom.

Det faste utvalg for plansaker behandlet klagen/den nye søknaden i møte den 11.02.2014 som sak 15/14. Det tidligere vedtak ble opprettholdt og saken ble sendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse. Vedtaket ble begrunnet med at søknaden omhandler et bygg med betydelig større areal enn hva som kan tillates i henhold til bestemmelsene om fritidsnaust i kommuneplanens arealplan, jf. bestemmelsene i arealdelen av kommuneplanen.

I brev av 23.02.2014 har Niclas og Sølvi Hiller kommet med merknader og tilleggsopplysninger til søknaden om bygging av naust. Niclas og Sølvi Hiller er uenige i Plan- og ressursutvalgets vurdering, begrepsbruk og anvendelse av kommuneplanens arealdel på eiendommen gnr/bnr 99/2. De mener at det vanskelig kan ses at arealbegrensningen på naust for fritidseiendom i kommuneplanens arealdel løst skal kunne anvendes på eiendommen med hjemmel i kommuneplanen.

Fylkesmannens lovforståelse, vurdering og forståelse av faktum i saken

Fylkesmannens kompetanse

Fylkesmannens avgjørelse bygger på de opplysninger som er framkommet i det skriftlige materialet som er oversendt fra kommunen, så vel kommunens egne opplysninger som de opplysninger klager har framlagt.

Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunkter som klageren legger fram, og vi kan også ta opp forhold som ikke er berørt i klagen. Vi skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningslovens § 34 annet ledd.

Plandelen av plan- og bygningsloven ble endret med virkning fra 1. juli 2009, og byggesaksdelen er endret med virkning fra 1. juli 2010. Gammel lov benevnes i det følgende som plan- og bygningsloven av 1985 og ny lov som plan- og bygningsloven.

Forholdet til gjeldende kommuneplan

Aktuelle område ligger innenfor kommuneplans arealdel 2004-2014 for Steigen kommune, vedtatt 27.04.2005. Omsøkte tomt er lagt ut til landbruks-, natur- og friluftsområde kategori 3 (LNF-3) hvor bolig, erverv og fritidsbebyggelse kan tillates, jf. plan- og bygningsloven av 1985 § 20-4 annet ledd bokstav b) og c).

Kommuneplanens arealdel er vedtatt i henhold til plan- og bygningsloven av 1985. Etter plan- og bygningsloven § 11-6 jf. § 34-2 annet ledd gjelder kommuneplanens arealdel fortsatt.

Fra kommuneplanens arealdel punkt 13 om utfyllende bestemmelser for byggeområder og LNF-områder fremkommer det følgende:

«**Naust**

- 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 m². Mønehøyden skal være maks 3,5 m. Naust kan ikke innredes til beboelse/overnatting.»

Videre fremkommer det følgende om byggeforbud i strandsonen:

«LNF-områder åpnet for spredt bygging (LNF-2, 3 og 4) er bygging og deling nærmere enn 50m fra sjøen ikke tillatt. Forbudet gjelder ikke for naust eller tiltak som er nødvendig for landbruk, fiske/havbruk, eller andre unntak nevnt i PBL § 17-2.»

For LNF-områder åpnet for spredt utbygging og i byggeområder uten plankrav følger det av kommuneplanens arealdel at bebyggelsens størrelse, karakter, stiluttrykk, takhelling, vindussetting, fargebruk, m.v. skal utformes med utgangspunkt i stedlig byggeskikk for området.

Vurdering

Det er søkt om oppføring av naust innenfor et eksisterende naustområde i et LNF-3 område. I medhold av kommuneplanens arealdel kan et slikt tiltak tillates. Det omsøkte tiltaket som ligger i strandsonen er tillatt etter gjeldende kommuneplan. Forbudet mot tiltak i strandsonen etter plan- og bygningsloven § 1-8 kommer dermed ikke til anvendelse i denne saken.

Begrensningen for maksimum bruksareal på 25 m² gjelder etter kommuneplanens arealdel i tilknytning til «fritidseiendom». Steigen kommune har blant annet i vedtak av 11.02.2014 i sak 15/14 lagt til grunn at landbrukseiendommen må anses som en fritidseiendom da det er gitt konsesjon uten fast bosetting.

Fylkesmannen understreker i denne sammenheng at den aktuelle eiendommen er en landbruks- og odelseiendom, da mer enn 25 m² av eiendommen er fulldyrket jord, jf. odelsloven § 2. Eiendommen kan dermed ikke anses som en fritidseiendom, slik kommunen har lagt til grunn.

I kommuneplanen er det ikke fastsatt et maksimalt bruksareal for naust i tilknytning til landbrukseiendom. Etter Fylkesmannens vurdering vil den eneste begrensningen for oppføring av et naust som omsøkt være kravene til utforming med utgangspunkt i stedlig byggeskikk for området.

Ettersom kommunen har lagt feil faktum til grunn for sin avgjørelse foreligger det en saksbehandlingsfeil. Dette har videre medført feil rettsanvendelse ved at kommunen har anvendt bestemmelsen i kommuneplanens arealdel om arealbegrensning på 25 m² for naust i tilknytning til fritidseiendom. Fylkesmannen anser kommunens vedtak av 03.12.2013 i sak 97/13 for å være ugyldig da denne saksbehandlings- og rettsanvendelsesfeilen kan ha virket

bestemmende på vedtakets innhold. Fylkesmannen er dermed kommet til at kommunens vedtak må oppheves, og at saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling.

Vedtak

Fylkesmannen opphever kommunens vedtak av 03.12.2013 i sak 97/13, og sender saken tilbake til kommunen for ny behandling.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9, jf. rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet og brev datert 28. september 2009 fra Kommunal- og regionaldepartementet, jf. forvaltningsloven § 34.

Avgjørelsen kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Sakens parter er underrettet ved kopi av dette brev.

Med hilsen

Tor Sande
Tor Sande (e.f.)
underdirektør

V. Sjaaeng
Veronica Sjaaeng
rådgiver

Kopi til:
Niclas og Sølvi Hiller Njålveien 4A 1368 STABEKK

KLAGEBEHANDLING PÅ AVSLAG OM DISPENSASJON TIL Å SETTE OPP VARMEBU VED MARKVATNET

Saksbehandler: Helge Skram
Arkivsaksnr.: 14/433

Arkiv: G/BNR 45/1

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
81/14	Plan- og ressursutvalget i Steigen	28.05.2014
67/14	Plan- og ressursutvalget i Steigen	30.09.2014

Forslag til vedtak:

Steigen kommune viser til saksutredning og tar ikke klagen fra Karin Aalstad til følge.

Tidligere vedtak i sak PLA DIS 81/14, datert 28.05.2014, om avslag på søknad for å få bygge ei varmebu ved Markvannet, opprettholdes.

Krav om kreditering av dispensasjonsgebyret avvises. Dette begrunnes med gjeldende praksis for gebyrberegning og likebehandling av tilsvarende saker.

Saksutredning:

Saken gjelder: Klage på avslag om å bygge varmebu ved Markvannet

Tidligere vedtak: PLA DIS 81/14 datert 28.05.2014

Tiltakshaver: Karin Aalstad, Skjenaust, 8288 Bogøy

Bygningsareal: Areal oppgitt ved søknad:

Utvendig (BYA) = 4,40 x 5,20 m = 22,85 m²

Innvendig (BRA) = 3,2 x 3,4 m = 10,88 m²

Areal kontrollmålt og opplyst i klagesaken:

Innvendig (BRA) = 3,0 x 3,2 m = 9,6 m²

Eiendom: Gnr 45 bnr 1 ved Markvannet

Planstatus: LNF 1, vernet vassdrag

Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven 2008 om dispensasjon
Kommuneplanens arealdel vedtatt av Steigen kommunestyre 27.04.05.
Veileder til saksbehandlingsforskriften (SAK) § 9b
Gebyrregulativ for Steigen kommune vedtatt 17.12.2013.

Bakgrunn:

Saken ble behandlet og avslått med bakgrunn i at tiltaket er i strid med gjeldende kommuneplan og bestemmelsene om byggeaktivitet i LNF 1 områder, vernet vassdrag. Det var på søketidspunktet ikke dokumentert at tiltaket er en nødvendig del av gårdsdrifta. Ettersom bygget i søknaden var oppgitt til et bebygd areal på opp mot 23 m², er bygget over den grensa på 15 m² som i spesielle tilfeller kan være fritatt for byggesøknad. Slikt fritak gjelder ikke for dette tilfellet.

Klagen:

Klage fra Karin Aalstad er mottatt 16.06.2014 og dette er innenfor klagefristen på 3 uker. Klagen inneholder nødvendige opplysninger for å bli tatt til behandling.

Det klages på at det på feilaktig grunnlag ble gitt avslag og det settes fram krav om at fakturert gebyr på kr. 4.050,- for dispensasjonsbehandling, blir kreditert. Dette begrunnes med at frittliggende byggverk knyttet til drift av jord og skogbrukseiendom ikke er søknadspliktig. Videre at gebyrene ikke skal overstige selvkost og at gebyrkravet ikke er dokumentert hva angår tidsforbruk i saksforberedelsene. Informasjon om gebyrberegning ble heller ikke gitt ved innlevering av søknaden.

I klagen er det anmerket at bruksarealet som ble lagt til grunn ved opprinnelig behandling er basert på feil beregning. Korrekt bruksareal skal være $3,0 \times 3,2 \text{ m}^2 = 9,6 \text{ m}^2$ og ikke 20 m^2 som ble lagt til grunn for første behandling.

Fra kommunens side aksepteres det at arealet på $9,6 \text{ m}^2$ som er målt innvendig, er det korrekte bruksarealet.

Det argumenteres i klagen med at avslaget også er basert på at byggetiltaket vil kunne privatisere strandområdet. Klager er av den oppfatning at det nære området rundt påtenkt bygning ikke vil bli berørt, ettersom dette ligger lengre fra strandkanten enn det som blir benyttet til fri ferdsel.

Ettersom tiltaket skal benyttes som base for fiskeaktivitet og utfisking av små fisk i Markvannet, vil nærhet til strandområdet være gunstig slik at transport av utstyr blir forenklet. Garnfiske vil redusere bestanden av smårøye og forbedre fiskekvaliteten i vannet.

Området har allerede 3 fradelte eiendommer og ei ny bu med omsøkt plassering vil ikke føre til ytterligere privatisering av strandområdet.

Etter klagers oppfatning vil derimot ei varmebu være en større fordel enn en ulempe.

I avslaget er det antydning at dersom det tillates oppført ei mindre bu, vil det kunne utløse større byggeaktivitet. Klager mener det da vil være søknadspliktig og at en slik søknad må behandles. Argumentet med byggepress er ikke relevant i behandlingen av denne saken.

Vurdering av klagen:

Klagen beskriver fakta i saken og belyser saken på en korrekt måte.

Den beskriver imidlertid ikke forholdet til kommuneplanens bestemmelser som tar utgangspunkt i at bygging av tiltak som omsøkt ikke skal tillates.

Klagen vurderes ikke å inneholde momenter som gir grunn for å dispensere fra bestemmelsene i kommuneplanen.

Ut fra dette kan ikke klagen tas til følge og tidligere avslag opprettholdes.

Saken er ilagt et behandlingsgebyr på kr. 4.050,- og dette er basert på gjeldende gebyrregulativ for dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser. Dette er fast sats som gjelder alle tilsvarende saker og som praktiseres likt for alle. Gebyret må betales selv om saken avslås.

Vedlegg:

Kopi av klagebrev datert 15.06.2014.

Karin Aalstad

Skjenaust

8288 Bogøy

STEIGEN KOMMUNE Servicekontoret	
Løp.nr.: 2266/14	Saksbeh. HSK
16 JUN 2014	
Ar/saksnr. 14/433	Dek.nr. 4
Ark.kode 45/1	
Gradering	
Kopi til:	

Steigen Kommune

8283 Leinesfjord

15.06.2014

Sak 14/433-2/HSK

Klage på vedtak om dispensasjon til å flytte en liten varmebu til Markvannet, og klage på gebyr.

Jeg fikk avslag på min søknad om å sette opp en varmebu i forbindelse med skogsdrift, og utfisking av smårøye ved Markvannet. Det var også vedlagt en faktura på behandlingen på 4.050 kroner. Jeg ber kommunen om å kreditere denne da det etter lov om planlegging og byggesaksbehandling, byggesaksdel fjerde del, §20-3 b, ikke er krav til å søke om å få lov til å sette opp mindre frittliggende byggverk knyttet til drift av jord og skogsbruks eiendom. Dette burde kommunen ha fortalt min datter Rachel Aalstad når hun var på kommunen å spurte om man måtte søke for å sette opp varmebu. Slik jeg tolker loven er det ikke krav til søknad om å sette opp mindre byggverk.

Jeg gjør oppmerksom på at det står i samme lov: 24.2 Gjeldende rett Kommunen har i plan- og bygningsloven § 109 hjemmel for å vedta et regulativ for gebyrer som skal dekke kommunens arbeid etter loven. Det er underforstått i forarbeidene og følger også klart av praksis at gebyrene ikke kan overstige selvkost. Dette følger også av § 36 i saksbehandlingsforskriften til (SAK). Jeg mener gebyret er langt over selvkost, og ønsker utskrift av tidsforbruket i forbindelse med avslaget. Til orientering har Steigen Kommune de høyeste gebyrene i hele Salten.

Kommunen burde ha informert om gebyret ved innlevering av søknad.

Ser dere har beregnet bruksarealet til 20m2. Dette er helt feil. Bua ble målt fra raft kasse til raft kasse utvendig på bua, og det ble det også opplyst om ved levering av søknad. Det er en overbygd terrasse på bua. Bruksarealet er på nøyaktig 9,6 m2. Innvendige mål er 3 x 3,2 m. Dette gjør det til at det ikke er hensiktsmessig til å benytte bua som hytte.

Videre begrunner dere avslaget med at dette vil privatisere strandområdet. Jeg er uenig på dette punktet. Bua skal stå ovenfor stranden. Hvis dere ser nøye etter vil dere se at det er steiner og grus på denne delen av stranden, og det er sjelden og aldri benyttet av folk til turgåing og bading. Det er heller ikke gode solforhold der. Folk bruker å bade nedenfor allerede eksisterende bebyggelse fordi det er sandstrand og veldig gode solforhold der. Det er også mulig å trekke bua lenger opp, men

meningen med denne bua er å benytte den i forbindelse med fiske og skogsdrift derfor er det ønskelig at den ikke er alt for langt unna vannet. I følge regler ved vernet vassdrag er det viktig å ta vare på fisken i vannet. Jeg mener ved utfisking av små fisk i vannet, vil det bli til et bedre fiskevann. Det blir i dag solgt fiskekort av grunneierne til folk som ønsker å fiske i vannet, og pengene til dette går til garn og utstyr for å prøve å få mindre bestand av smårøye. Bua vil gjøre det enklere i forbindelse med utfisking av grunneierne, da vi vil kunne oppbevare garn og utstyr i forbindelse med dette. Det vil også gjøre flytteprosessen vanskeligere om jeg må trekke den langt opp. Det er i tillegg satt opp et gjerde mellom eiendommen til Naboen og meg. Han benytter sin eiendom til beite for sine dyr, og bortenfor det er det dyrket mark. Kan ikke se at bua vil bli for noen flere hinder for friluftslivet ved Markvannet eller de som allerede eksisterer i dag. Konklusjon: plassering av varmebu ved Markvannet vil være en større fordel, enn ulempe i vernet vassdrag.

Videre skriver dere at hvis det først blir gitt tillatelse til å sette bua ved vannet vil det bli mulighet for en fremtidig utbygging. Det er jeg totalt uenig i. Jeg eier en hytte ved Lilandsfjorden som jeg benytter til ferie og fritid. Mine barn har også egen fritidseiendom og er ikke interessert i å ha hytte ved Markvannet. Grunnen til at vi søkte om å få sette en bu der, og ikke om bygging av naust, er at bua allerede eksisterer og må flyttes, da den står for nært min datters hus. Pr. dags dato har denne blitt benyttet som redskapsbod hos ho. Jeg vil tro at hvis man ønsker et større byggeprosjekt ved Markvannet må man søke om det, og da vil det bli gitt avslag. Hvis ønsket mitt var å få bygge hytte der hadde det vel vært bedre å søke om det.

Til orientering så vet jeg at hvis vi setter bua ved Markvannet med hjul, kan den stå fast på stranden i 2 måneder før jeg flytter den videre rundt. Jeg vil tro at en slik løsning vil være til større hinder for friluftslivet ved Markvannet enn om vi får plassere denne fast der. I utgangspunktet er det jeg som eier ved nedkomsten til Markvannet, og jeg har vel da rett til å plassere bua der jeg ønsker det i 2 måneder av gangen, så lenge de som har rett til bilvei til sin eiendom har det....

Avventer snarlig svar.

Med hilsen

Karin Aalstad



**KRAV OM RIVING AV BÅTOPPTREKK PÅ GRUBSTAD
GNR. 7 BNR 36 GRETA GRUBSTAD**

Saksbehandler: Helge Skram
Arkivsaksnr.: 08/804

Arkiv: G/BNR 007/036

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
111/08	Plan- og ressursutvalget i Steigen	14.07.2008
113/08	Plan- og ressursutvalget i Steigen	15.07.2008
65/09	Plan- og ressursutvalget i Steigen	30.05.2009
34/13	Plan- og ressursutvalget i Steigen	08.05.2013
68/14	Plan- og ressursutvalget i Steigen	30.09.2014

Forslag til vedtak:

Med bakgrunn i tidligere vedtak med Fylkesmannens stadfestelse og pbl. § 32-3, pålegger Steigen kommune at båtopptrekk knyttet til naust på Grubstad på gnr 7 bnr 36 blir demontert og fjernet.

Frist for å gjennomføre riving settes til 01.11.2014.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-5 vedtas det samtidig en tvangsmulkt på kr. 10 000,-.

Tvangsmulkten forfaller til betaling den 02.11.2014 dersom pålegget om demontering da ikke er etterkommet. Forfalt tvangsmulkt vil bli innkrevd uten ytterligere varsel.

Det varsles med dette også om at kommunen vil kunne vedta ytterligere en ny og betydelig større tvangsmulkt dersom pålegget ikke etterkommes. Jfr. pbl. § 32-5.

Pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan gi virkning som rettskraftig dom. Jfr. pbl. §§ 32-6 og 32-7.

Saksutredning:

Saken gjelder: Frist for riving av båtopptrekk
Tiltakshaver: Greta Grubstad og Harald Hindrumen
Eiendom: Gnr 7 bnr 36

Det vises til tidligere korrespondanse i saken, Fylkesmannens stadfestelse av vedtaket om å fjerne båtopptrekket, tidligere krav om riving, kommunens brev datert 30.06.2014 med rivingsfrist og brev om utsettelse datert 03.07.2014.

Ut fra tidligere vedtak er det bestemt at båtopptrekket må rives. Det har tidligere vært satt frist for å gjennomføre rivingen, men etter påtrykk fra tiltakshaver ble det administrativt gitt utsettelse for dette.

Basert på de vedtakene som er fattet i saken og lovens bestemmelse om oppfølging av vedtak, blir det nå fastsatt nærmere dato for når riving skal gjennomføres.

Selv om det ble gitt en utsettelse om riving, er realitetene i saken uendret. Vedtak om riving er fast og oppfølging derav bestemt.

Det legges derfor fram et forslag til vedtak om å sette fristdato for at riving må gjennomføres.

Vedlegg:

Tidligere brev datert 30.06.2014 med fastsatt rivingsdato

Utsettelsesbrev datert 03.07.2014



Greta Grubstad og Harald Hindrumen
Skonsengheia 68

8615 Skonseng

LEINESFJORD, 30.06.2014

Saksnr.
08/804-34

Arkivkode
G/BNR 007/036

Gradering

Avd/Sek/Saksb
PUD/TEK/HSK

Deres ref.

--

**FRIST FOR PÅLEGG OM DEMONTERING AV BÅTOPPTREKK
VARSEL OM TVANGSMULKT
GNR. 7 BNR 36 GRETA GRUBSTAD**

Det vises til tidligere korrespondanse i saken og Fylkesmannens stadfestelse av vedtaket om å fjerne båtopptrekket som er bygd i strandsonen foran naustet på gnr 7 bnr 36.

Ut fra tidligere vedtak er det bestemt at båtopptrekket må rives. Det har ikke tidligere vært satt frist for å gjennomføre rivingen, men det ble tatt som en selvfølge at vedtaket ble tatt til følge.

Med bakgrunn i at riving ikke er gjennomført, settes det nå en frist for å fjerne båtopptrekket.

Frist for å gjennomføre riving settes til 01.08.2014. utseltes

Vedtak om ny tvangsmulkt

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-5 vedtas det en ny tvangsmulkt på kr. 10 000,-.

Den nye tvangsmulkten forfaller til betaling den 01.08.2014 dersom pålegget da ikke er etterkommet. Forfalt tvangsmulkt vil bli innkrevd uten ytterligere varsel.

Du varsles med dette også om at kommunen vil kunne vedta ytterligere en ny og betydelig større tvangsmulkt dersom pålegget ikke etterkommes.

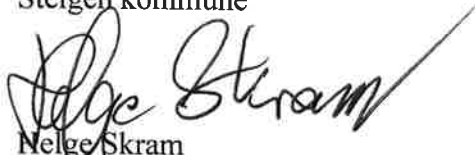
Pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan gi virkning som rettskraftig dom.

Klageadgang

Vedtaket om ny tvangsmulkt kan påklages etter forvaltningsloven § 28.

Klagefristen er tre uker fra du har mottatt dette brevet. Se vedlagte oversikt over din rett til å klage på avgjørelsen, rett til å se sakens dokumenter og å få veiledning av kommunen.

Med vennlig hilsen
Steigen kommune



Helge Skram
avd. ing.

Kopi: Torgeir Grubstad (togrubs@online.no)



Harald Hindrumen

LEINESFJORD, 03.07.2014

Saksnr.
08/804-36

Arkivkode
G/BNR 007/036

Gradering

Avd/Sek/Saksb
PUD/TEK/HSK

Deres ref.

**VEDR. FRIST FOR DEMONTERING AV BÅTOPPTREKK PÅ GRUBSTAD
GNR. 7 BNR 36 GRETA GRUBSTAD**

Det vises til vårt brev datert 30.06.2014 og din telefonhenvendelse til politisk ledelse i går med påfølgende møte mellom ordfører, varaordfører, leder av plan- og ressursutvalget, Rådmannen og meg.

På grunnlag av din siste henvendelse har Steigen kommune konkludert med at den fastsatte fristen den 01.08.2018 skal vurderes på nytt. Det ble derfor gitt muntlig bekreftelse på at frist for riving skal utsettes inntil videre. Jfr. telefonhenvendelsen fra rådmannen i går.

Tidligere vedtak om at båtopptrekket må rives, med stadfestelse av Fylkesmannen, er det som pr. i dag er gjeldende. Når det nå vurderes å ta saken til ny behandling, er det ingen sak hos oss som er «ubehandlet». For at vi skal ha en sak som kan tas opp til ny politisk behandling, må det foreligge en ny skriftlig henvendelse fra Dere.

Vi ber om at det snarest sendes inn en ny skriftlig henvendelse om saken og at dersom det finnes nye momenter som ikke tidligere er vurdert, blir gitt opplysninger om dette. Neste møte i plan- og ressutvalge er berammet til tirsdag 30.09.2014.

Med vennlig hilsen
Steigen kommune

Helge Skram
avd. ing.

Kopi: Torgeir Grubstad

BRUKSENDRING TIL BOLIG OG DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN

Saksbehandler: Helge Skram
 Arkivsaksnr.: 14/471

Arkiv: G/BNR 82/23

Saksnr.: Utvalg
 69/14 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
 30.09.2014

Forslag til vedtak:

Steigen kommune gir dispensasjon fra gjeldende arealkategori i reguleringsplan for Røssøya hytteområde samt bygge- og delingsforbudet i strandsonen for å bygge bolig og garasje/uthus på gnr 82 bnr 23 og kjørevei over gnr 82 bnr 2 fram til denne, jfr. plan- og bygningslovens § 19.

Det settes følgende vilkår:

- Adkomstvei må ikke legges på fulldyrka jord.
- Ny byggegrense på tomta flyttes 10 m mot sjø og settes til 40 m fra strandlinja. Byggelinjen på de øvrige tomtene i resten av feltet opprettholdes med 50 m som beskrevet i reguleringsbestemmelsene.
- På gnr 82 bnr 23 kan oppføres bolighus med maks. to etasjer, saltak og maks mønehøyde 7,0 m over planert terreng. Uthus/garasje kan oppføres i en etasje.
- Maksimalt bebygd areal på tomta settes til 200 m² BYA.

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

Det gjøres oppmerksom på at

- 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 for tilknytning til Røssøy vannverk.

Saksutredning:

Saken gjelder: Søknad om bruksendring fra hytte til bolig
 Dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for Røssøy hyttefelt
 Søker: Maiken Kjelstrup, Leirdalen 15a, 4619 Mosby
 Eiendom: Gnr 82 bnr 23
 Planstatus: Hyttebygging i reguleringsplan for Røssøy Hyttefelt

Bakgrunn:

Maiken Kjelstrup er eier av hyttetomt på Røssøy med gnr 82 bnr 23. Tomta ligger i et regulert område som dekkes av Røssøy Hyttefelt. Av de regulerte tomtene er denne den som ligger lengst nord i hyttefeltet.

Hun ønsker å omgjøre tomta fra fritid til boligformål og deretter å bygge bolig.

Samtidig med at hun planlegger å gjøre om eiendommen til boligformål, søkes det dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for å kunne oppføre boligen 10 m lenger mot

strandlinja enn det den regulerte byggelinja tilsier. I reguleringsbestemmelsene er byggelinja opprinnelig fastsatt til 50 m fra strandlinja.

Plan- og ressursutvalget i Steigen behandlet tilsvarende sak 21/14 den 11.02.2014.

Saken har vært på høring hos Fylkesmannen, Fylkeskommunen og Samisk Kulturminneråd. Tiltaket er ikke i konflikt med registrerte kulturminner eller automatisk fredede samiske kulturminner.

Søknaden om dispensasjon er begrunnet med formålet med byggetiltaket for å få etablert ei boligtomt på stedet.

Området på tomta som er satt av for bebyggelse er myrlendt og mindre egnet til bolig. Ved å forskyve bygget 10 m mot sjø, vil bygget bli plassert på fjell. Dette er ei bedre plassering for fundamentering av bolig.

Ny plassering vil samtidig frigjøre tomteareal for en større gårds plass og gjøre tomta bedre egnet for å bygge garasje/uthus. Ulempen er at adkomstveien blir 10 m lenger.

Øvrige tomter i feltet har tatt bedre hensyn til terrenget og ikke plassert bygningene i myrområder.

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 tomtfestelova.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsjøinteresser 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.

Administrasjonens vurdering: Hensynet bak bygge- og delingsforbudet i strandsonen blir ikke vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges i tråd med søknad. Byggegrense i resterende planområde 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 at hytteområdet blir beskåret med boligtomter både i sør og mot nord og dermed innskrenker antall tilgjengelige tomter til fritidsformål.

Administrasjonens vurdering: En kan i liten grad se at allmenhetens interesser i strandsonen bli berørt, ettersom den omsøkte bebyggelsen ligger innenfor den opprinnelige byggetomte og at friområdet mellom tomte og strandlinja ligger helt åpent og lett tilgjengelig. Med et generelt boligbehov io kommunen er all boligbygging å betrakte som gunstig.

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

C.

Følgende er varsla om dispensasjonssaken: Eierne av hyttetomtene i området, grunneier av hyttefeltet, Fylkesmannen, fylkeskommunen og Sametinget.

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 har ikke gitt tilbakemelding og betraktes for ikke å ha innvendinger.

I tilsvarende sak i motsatt ende av feltet, ble det gitt følgende uttalelse og vurdering: 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 tomta vil ikke medføre noen vesentlig endring i det. Se også ovenfor angående beitemuligheter.

Berørte naboer.

Det er ingen tilbakemelding fra hytteeiere.

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.

Adkomst/Vann/Avløp

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.

Vedlegg:

kopi av plankart og reguleringsbestemmelsene for Røssøy Hyttefelt
søknadene om dispensasjon og bruksendring fra Maiken Kjelstrup.

ENDELIGE PLANBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR RØSSØY HYTTEOMRÅDE - STEIGEN KOMMUNE

§ 1. PLANOMRÅDE:

Disse bestemmelser gjelder for et område som er avmerket på reguleringsplan i målestokk 1:1000 og plangrense.
Planområdets areal er på 189 daa.

§ 2. OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL:

- I Bebyggelse og anlegg**
 - Område for fritidsbebyggelse
- II Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - Kjørevei - privat
 - Parkeringsplasser - felles
 - Kai - felles
- III Landbruks-, Natur- og Friluftsmål samt Reindrift**
 - Landbruksformål
- IV Hensynssone**
 - Faresone - kraftlinje

I Bebyggelse og anlegg:

i p_FF1-p_FF23. Område for frittliggende fritidsbebyggelse

Områdene FF1-FF23 er avsatt til fritidsbebyggelse. Hyttene skal plasseres slik at de best mulig faller inn i terrenget. Det tillates ikke oppført gjerde rundt hyttetomta. Maks størrelse på nye, ubebygde tomter er 1,5 daa.

Eksisterende fritidshus opprettholdes i sin nåværende størrelse, utforming og materialbruk. Nye hytter skal oppføres i én etasje, og i tillegg kan det på tomten føres opp anneks/uthus/naust, maks. tillatt bruksareal (T-BRA) på 120 m². Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22°-37°. Maks mønehøyde er 7 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen skal ha god form og materialbehandling. Utvendige farger på kledning skal være matte og helst i mørk farge. Tak må ikke være blankt eller ha lysreflekterende overflate. Anneks/uthus/naust skal tilpasses tilhørende hytte med hensyn til materialvalg, form og farge.

Det tillates innlagt vann i hyttene når de knyttes til utbygget vannforsyningsanlegg. Evt. anlagte brønner skal være forsvarlig sikret. Det tillates innlagt vannklosett i hyttene.

Avløp føres til ett eller flere ferdig utbygde og godkjente fellesavløpsanlegg iht. forurensningsforskriften kap.16.

Toalettløsninger som utedo tillates ikke.

II Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

i p_K1. Kjøreveg - privat

ii f_P1-f_P2. Parkeringsplasser - felles

Parkeringsområdet P1 er felles for p_FF4-p_FF6 samt p_FF14-p_FF20. Parkeringsområdet f_P2 er felles for p_FF8-p_FF13. Fra f_P1 og f_P2 forutsettes adkomsten videre inn i området å skje til fots via felles gangveier og gangstier.

Parkeringsplassene for den enkelte tomt skal være opparbeidet før hyttene p_FF2-p_FF6 og p_FF8-p_FF20 tillates oppført. Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplasser for hver fritidsbolig i felles parkeringsplass eller på egen tomt der det ligger til rette for det.

iii f_KA_1. Kai

Det tillates etablering av flytebrygge for hytteområdet. Etableringen av flytebrygge skal omsøkes og behandles etter Havne- og farvannsloven og Plan- og bygningsloven. Endelig plassering og størrelse skal godkjennes av kommunen. Det tillates etablering av redskapshus eller liknende. Endelig plassering og størrelse av bygningen skal godkjennes av kommunen.

III Landbruks-, Natur- og Friluftsmål samt Reindrift

i p_LNFR1-p_LNFR3. Landbruksformål

Områdene regulert til landbruksformål og 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 Friluftsmål samt Reindrift.

IV Hensynssone

i H370_1. Faresone – Kraftlinje

Faresonen omfatter 7,5 m fra kraftledningens senterlinje. Denne sonen skal ikke bebygges. Det skal vises aktsomhet ved bruk av arealene under kraftledningen. Området kan ellers opparbeides og brukes så fremt det ikke er i strid med forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

§3. VERNEVERDIGE FUNN

- 3.1** Alle markinngrep må avklares med kulturminnemyndigheter. Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8.

§4. FELLESBESTEMMELSER:

- 4.1** Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av planutvalget innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

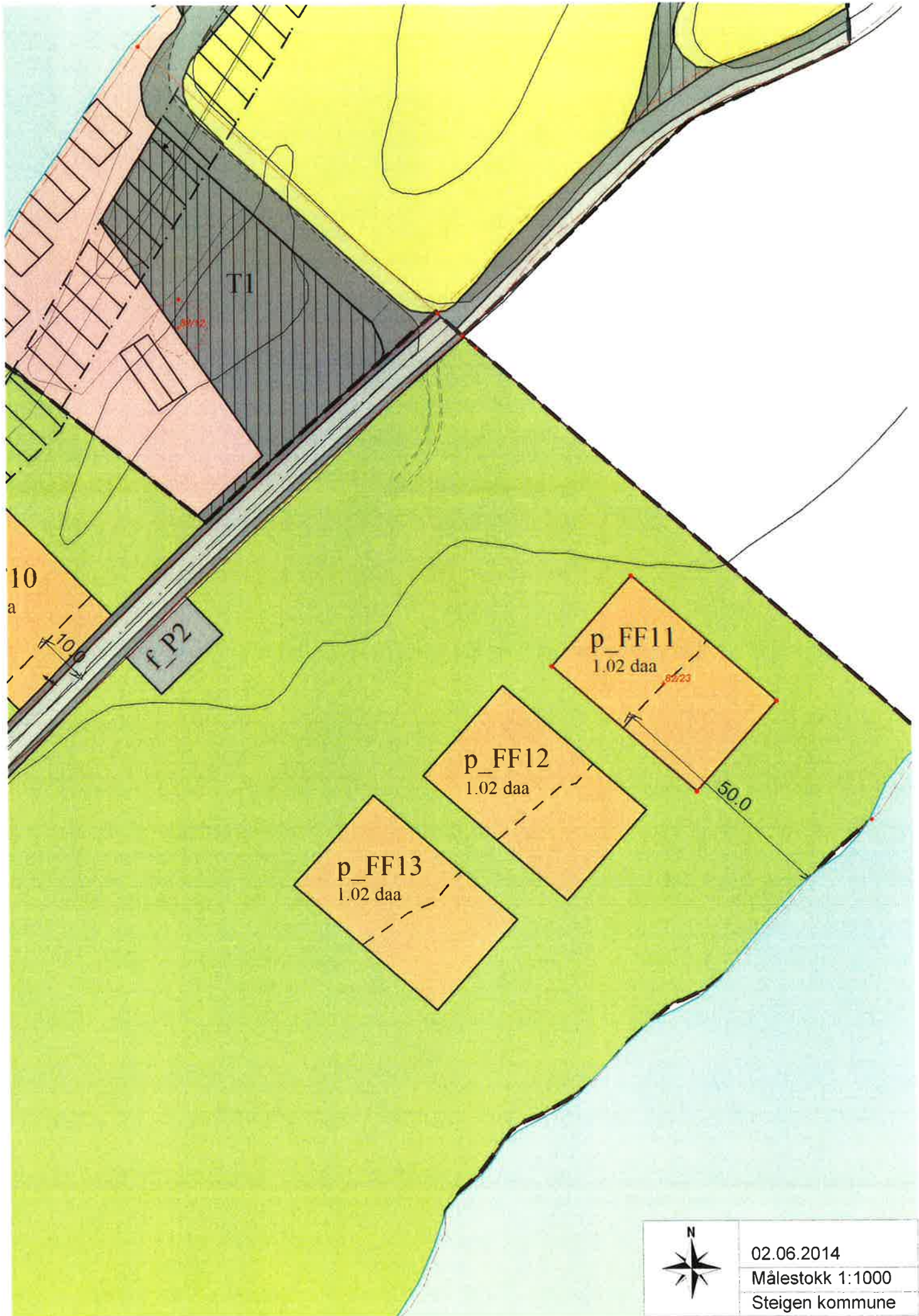
§5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Tekniske anlegg

Det skal foreligge tekniske anlegg som Vann og Avløp som sikrer tilstrekkelig vannmengde og tilfredsstillende utslippsforhold, før byggetillatelse gis.

Bodø, den 18.1.2010 – sist revidert 18.10.2010

Vedtatt av Steigen Kommunestyre den 16.11.2010



02.06.2014
Målestokk 1:1000
Steigen kommune

Maiken Kjelstrup
Leirdalen 15 a
4619 Mosby
Tlf: 380 84 226
Mobil: 975 84 883

 STEIGEN KOMMUNE Servicekontoret	
Løpnr.: 2505/14	Saksbeh. HSK
09 MAI 2014	
År/saksnr. 14/471	Dok.nr. 1
Ark.kode 82/23	
Gradering	
Kopi til:	

Kristiansand, 9. mai 2014

Steigen Kommune
v/ Helge Skram

Søknad om dispensasjon fra Reguleringsplan

Jeg viser til tidligere samtaler med Steigen kommune samt søknad om bruksendring datert 1. mai 2014.

Jeg søker med dette om dispensasjon fra reguleringsplan, se vedlagt plankart.

Søknaden gjelder:

Gnr. 82
Bnr. 23
1848, Steigen Kommune

Dispensasjon gjelder byggegrense. Denne går midt i tomten, dvs 50 fra sjøen og 20 m fra begge tomtegrenser. Tomten er ca. 40 m (lang) x 25 m (bred). Jeg vil dermed kunne bygge kun på «bakre» halvdel av tomten.

Jeg søker om å kunne flytte boligen 10 m lengre frem mot sjøen, altså slik at huset kommer 40 m fra sjøen.

Søknaden begrunnes her:

- a) Grunnforholdene er ikke gode på tomten, det er myr over store deler av eiendommen. Den fremre halvdel er den beste, her er grunnfjellet like under bakkenivå. Det lages nå arbeidsvei ned til tomten, og det viser seg å være mye vann, tildels rennende som bekk. Det planlegges grøfting for drenering av vannet vekk fra tomten, men det vil likevel måtte lages en grøft/bekk. Bekken kan under ingen omstendighet komme under/nær huset, slik det sannsynlig vil gjøre pr. Reguleringsplan (50 m fra sjø).
- b) Godkjenning vil medføre at jeg har større areal tilgjengelig for bygninger (hus, uthus) og gårds plass – ca. 25 x 30 m. Dette arealet er nå kun 25 x 20 m. Tomten foran huset kan ellers ikke brukes til noe, da dette arealet ikke skal bebygges. Forutsatt godkjent bruksendring til bolig vil det være hensiktsmessig for gårdsplassen og adkomst til boligen å flytte huset 10 m lengre frem.

Jeg anser argumentet a) som det viktigste, med tanke på fremtidsproblemer med vann/myr under bygninger.

Større nærhet til sjøen er kun en bonus, og er en ikke relevant grunn for denne søknaden. Det har også sin ulempe i at jeg får 10 m lengre avstand fra hus til vei (privat vei som skal ryddes for snø f.eks.).

Jeg viser også til samtale med Jan Harald Vindenes, som har målt opp tomten. Han vil bekrefte de vanskelige grunnforholdene – vi diskuterte dette i 2012 etter oppmålingen.

Størstedelen av tomten har vært ufremkommelig sommerstid pga vann/myr og vegetasjon. Selve tomten er nå ryddet for skog og det er tatt oversikt over grunnforholdene, her gjort rede for.

Jeg vil samtidig understreke at problemet med myr ikke ser ut til å være et like stort problem på de andre tomtene, slik at å godkjenne denne søknaden vil ikke skape presedens for plassering av hyttene. Min tomt er også den ytterste i feltet, og er tenkt som bolig med litt andre krav enn hytter.

Jeg håper på en positiv og snarlig behandling av denne søknaden, og ser frem til å høre fra Steigen kommune.

Med vennlig hilsen
Maiken Kjelstrup

KLAGE PÅ FRADELING AV NAUSTTOMT, GNR. 105 BNR. 2

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth
 Arkivsaksnr.: 14/585

Arkiv: G/BNR 105/2

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
126/14	Plan- og ressursutvalget i Steigen	03.07.2014
70/14	Plan- og ressursutvalget i Steigen	30.09.2014

Forslag til vedtak:

Plan- og ressursutvalget finner ikke grunn for å gi tillatelse til omdisponering av dyrka jord i denne saken, jfr. jordlovens § 9. For begrunnelse vises det til konklusjonen i saksutredninga. Vedtak av 03.07.14 opprettholdes.

Bakgrunn:

05.06.14: Bjørn Jonassen søkte om fradeling av 700 m² nausttomt fra gnr. 105 bnr. 2, med rett til båtoppsett og rett til vei fra godkjent avkjørsel fra hovedvei. Ikke vedlagt kartskisse.

13.06.14: Steigen kommune returnerer søknaden, og ber om at omsøkt tomt inntegnes på kart.

16.06.14: Søker møter på rådhuset, får informasjon om at opprinnelig søknad medfører behov for omdisponering av dyrka jord, og omsøkt tomt tegnes inn på kart slik at den ikke berører dyrka jord i drift.

03.07.14. Steigen kommune fatter følgende delegerte vedtak:

Det gis tillatelse til fradeling av ca. 500 m² nausttomt fra gnr. 105 bnr. 2 i Steigen, jfr. plan- og bygningslovens § 26 og 27. Tomta må sikres stedfestet og tinglyst adkomstrett fra etablert avkjørsel nordøst for tomta.

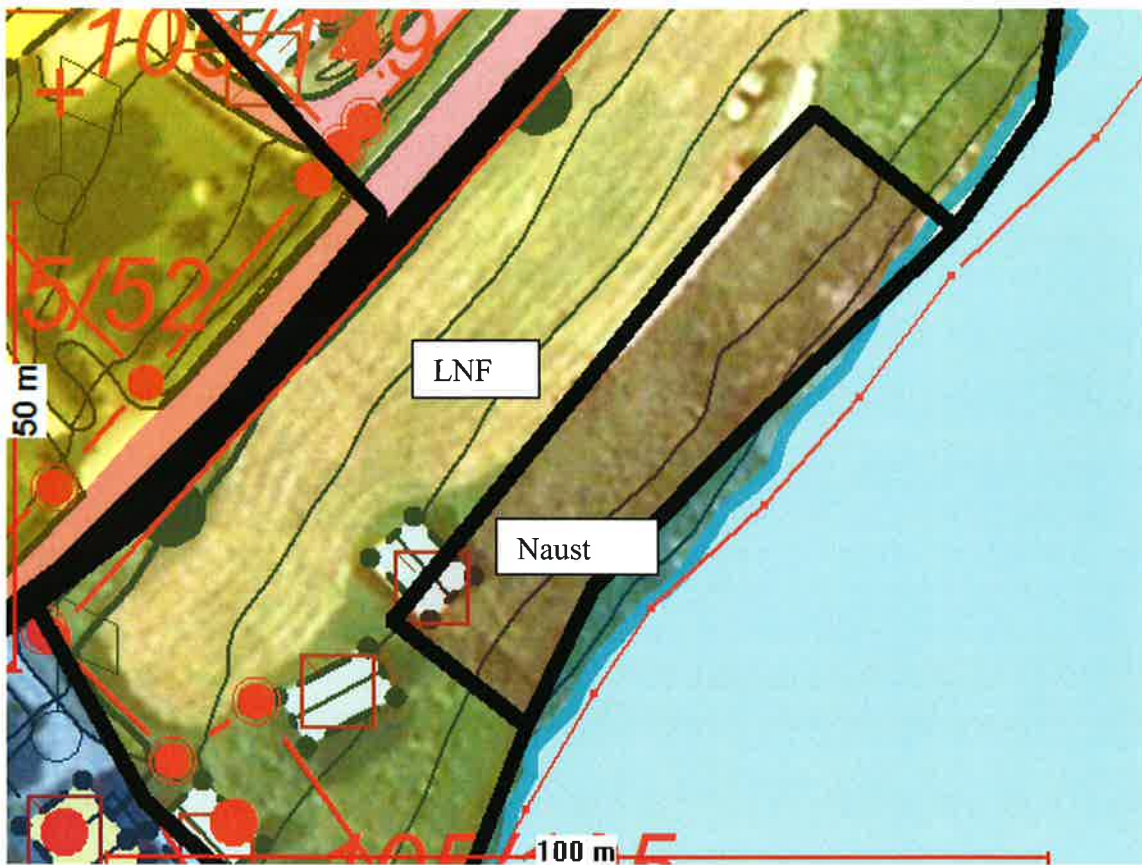
Det gis ikke tillatelse til omdisponering av dyrka jord, jfr. jordlovens § 9. Både tomt og adkomst må derfor etableres i område regulert til naust, nedenfor dyrka jord.

14.07.14: Steigen kommune mottar klage på vedtaket. Klagen er framsatt innenfor klagefristen, og oppfyller også ellers forvaltningslovens krav for å tas til behandling.

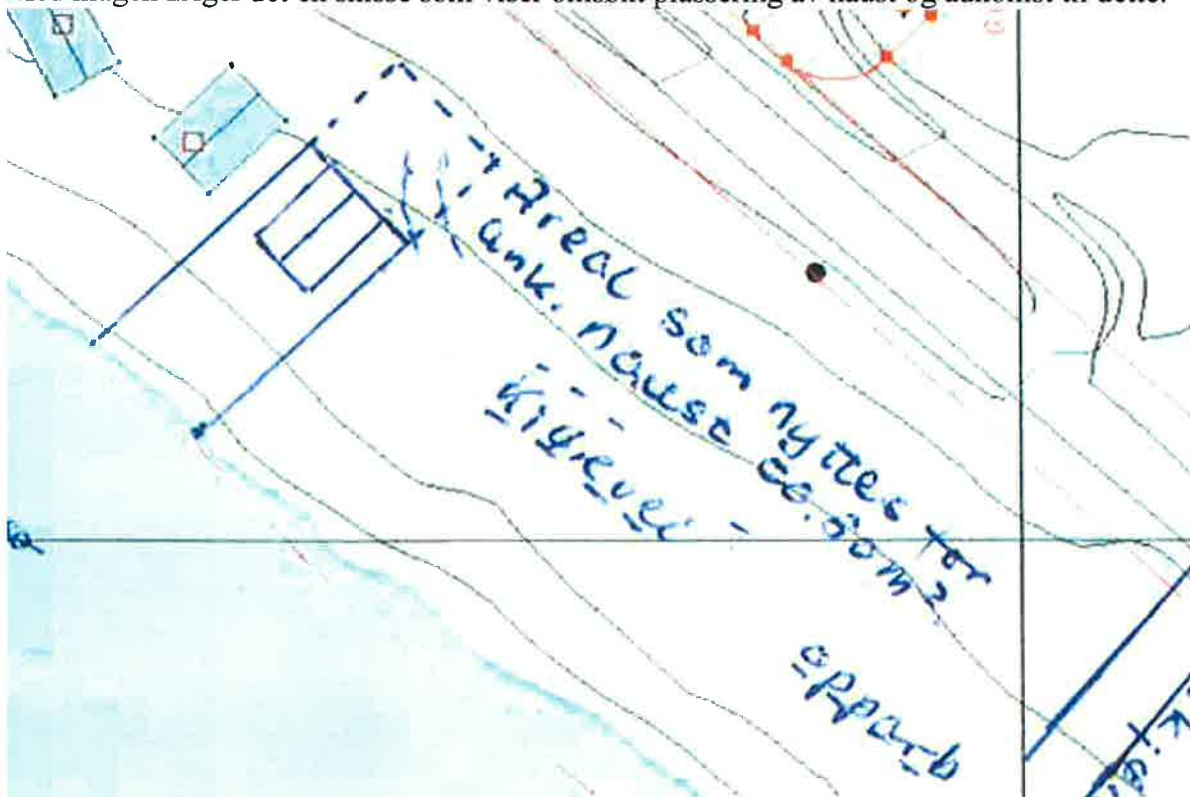
Saksutredning

Opprinnelig søknad og klage går ut på å fradele tomt for plassering av naust parallelt med nabonaustet, øst for dette. Det ønskes tomt med bredde 11 m., og det skal være adkomstrett til naustet fra ny avkjørsel som er etablert lengst øst på det dyrka arealet. Statens vegvesen har i 2012 gitt tillatelse til utvidet bruk av denne avkjørselen, og presisert at den kun kan brukes til «driftsavkjørsel».

Planstatus for området er at dyrkajorda har status LNF (landbruks-, natur- og friluftsområde) mens strandsonen har status «naust». Det eksisterende naustet som man ønsker å bygge parallelt med ligger om lag halvt om halvt i naustområdet og LNF-området.



Med klagen følger det en skisse som viser omsøkt plassering av naust og adkomst til dette:



Klagen er eller begrunnet med følgende:

- Dersom nytt naust skal plasseres langsmed strandsonen vil dette hindre plassering av nye naust i området.
- Det vil se merkelig ut at naustene ikke er likt plassert.
- Arealet som skal brukes til adkomst til naustet skal ikke opparbeides, men brukes som det er. Mulig på grunn av jordens beskaffenhet.
- Arealet skal brukes kun nå båten tas ut av naustet om våren og når den settes inn om høsten, altså før gresset er begynt å gro og etter innhøsting. Søkes om dispensasjon for å nytte ca. 50 m² for fornuftig adkomst til naustet.

Administrasjonens kommentar til klagen:

- Plassering langsmed strandlinja vil hindre plassering av flere naust. Dette er en naturlig konsekvens av at naustbygging holdes utenfor dyrka jord, og plasseres i området som er regulert til naust.
- Det er tre eksisterende naust i umiddelbar nærhet av den omsøkte tomte. Av disse er to plassert vinkelrett på strandlinja, ett er plassert langsmed strandlinja.
- I forhold til bruk av adkomstområdet kun vår og høst, så er dette noe som kan avtales mellom partene. En tinglyst rettighet er noe annet. Dersom kjøper av nausttomta gis en tinglyst rettighet til å bruke dyrka jord som adkomst, så legger det ei begrensning på drifta av jorda. Arealet drives i dag som leiejord. Tinglysing av rettigheter for andre til å kjøre over dyrkajorda vil øke faren for at arealet går ut av drift i framtida.
- En stiller spørsmålsteget ved at en har behov for å ta ut båt på øversida av naustet ved hjelp av bil/henger om våren, og tilsvarende innsetting igjen på høsten. Dersom båten ikke skal sjøsettes direkte fra naustet, bør en vurdere om det i det hele tatt er behov for å plassere dette bygget i strandsonen. Et lager for båt/utstyr der båten skal kjøres med bil inn/ut vår og høst, kan like gjerne plasseres utenom strandsonen.

Det opplyses om at Steigen kommune den 29. juli d.å. har mottatt ny søknad om fradeling av tomt til et naust til videre østover, parallelt med det som nå klagebehandles. Denne søknaden vil tas opp som egen sak når klagen er avgjort.

Konklusjon:

Slik søker beskriver arealbehovet for plassering av naust, er det ikke mulig å plassere naust og adkomst uten at det går på bekostning av dyrka jord. Det tilrås ikke at det gis tillatelse til omdisponering av dyrka jord eller dispensasjon fra soneplan for Nordfold for plassering av naust i LNF-området. Omdisponering av dyrka jord for tinglyst adkomstrett over denne vil øke faren for at arealet går ut av drift. Det tilrås derfor at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Melding om delegert vedtak av 03.07.14

Klage datert 14.07.14



Bjørn Jonassen

8286 NORDFOLD

Vår ref.
14/585-3/TSLP

Arkivkode
G/BNR 105/2

Deres ref.

Dato
03.07.2014

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

Saken er behandlet som saksnr PLA 126/14.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Det gis tillatelse til fradeling av ca. 500 m² nausttomt fra gnr. 105 bnr. 2 i Steigen, jfr. plan- og bygningslovens § 26 og 27. Tomta må sikres stedfestet og tinglyst adkomstrett fra etablert avkjørsel nordøst for tomta.

Det gis ikke tillatelse til omdisponering av dyrka jord, jfr. jordlovens § 9. Både tomt og adkomst må derfor etableres i område regulert til naust, nedenfor dyrka jord.

Parter og eventuelle andre med rettslig klageinteresse har anledning til å klage over vedtaket innen tre uker. Det vises til vedlagte orientering om klageadgang.

Saksutredning:

Det søkes om fradeling av nausttomt, ca. 700 m² nordøst for eksisterende naust på gnr. 105 bnr. 2 i Nordfold. På kartskisse mottatt 16.06.14 er det tegna inn ei tomt på ca. 20x25 m, altså ca. 500 m². Det er gitt tillatelse fra Statens Vegvesen til å etablere ny avkjørsel til naustene nordøst for tomta. Slik avkjørsel er nå etablert.

Planstatus for det omsøkte området er «naust» i gammel soneplan for Nordfold. Ovenfor omsøkt tomt er det dyrka jord i drift, regulert til landbruk.

Lovgrunnlag

For behandling av søknaden finner vi i plan- og bygningslovens § 26 og 27. Gjeldende arealplan legges til grunn. For tiltak i området regulert til landbruk vil eventuelt jordlovens bestemmelser, § 9 (jordvern) og § 12 (deling) også komme til anvendelse.

Vurdering

De eksisterende naustene ligger helt inntil fulldyrka jord. Søker opplyser at floa går så langt opp at det nye naustet også må plasseres helt inntil dyrka jord. Dersom naustet plasseres langsmed strandlinja/dyrkajorda vil det trolig være mulig å anlegge innkjørsel inn til naustet

slik at en kan kjøre inn en port i røstveggen. Dersom naustet plasseres vinkelrett på strandlinja, vil dette ikke være mulig uten å ta i bruk dyrka jord til vei/adkomst. Det er ikke søkt om omdisponering av fulldyrka jord. Dersom det skal vurderes, må behovet for naust, plassering og kjørevei beskrives nærmere slik at det er grunnlag for å vurdere dette opp mot jordvern hensyn.

Fradeling av ca. 500 m² naust i område regulert til naust vurderes som kurant, utifra de foreliggende opplysningene.

Med vennlig hilsen
Steigen kommune



Tordis Sofie Langseth
Leder plan- utvikling og drift

DISPENSASJON AREALDISPONERING FORSAN SETTEFISKANLEGG

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth
 Arkivsaksnr.: 14/724

Arkiv: G/BNR 134/14

Saksnr.: Utvalg
 71/14 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
 30.09.2014

Forslag til vedtak:

I

Det gis dispensasjon fra LNF1- kategorien i kommuneplanens arealdel/ Detaljreguleringsplan for Forsan for midlertidig rigg- og lagerområde på begge sider av adkomstvei til anlegget, samt for enkel vei ned til naustet tilhørende gnr. 134 bnr. 2 i Forsan. Jfr. plan- og bygningslovens § 1-8 og 19, og søknad fra Norconsult datert 1.8.14 med seinere tilføyinger.

II

Tiltakene vurderes ikke å komme i konflikt med verdier som skal ivaretas i henhold til naturmangfoldslovens § 7 m.fl.

III

Det gis tillatelse til anlegging av adkomstvei til naust i henhold til søknad og kartskisse. Jfr. plan- og bygningslovens § 20-1 samt § 21-2.

Det settes følgende vilkår:

- Adkomstvei til naust anlegges som en enkel kjøretrase på 2-3 m, og nært inntil mur bak administrasjonsbygg.

Beskrevet brakkerigg og lagringsområde er unntatt fra byggesaksbehandling i henhold til byggesaksforskriftens § 4-2.

Avløp fra brakkerigg må legges i lukket tank.

Det søkes om dispensasjon fra LNF1-kategorien i kommuneplanens arealdel og vedtatt reguleringsplan for tre tiltak i tilknytning til settefiskanlegget i Forsan. Alle tre områdene ligger i umiddelbar nærhet til området som er regulert til settefiskanlegg eller vei til anlegget. For sjyvegen søkes det også dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen.

Område A (se vedlagt kart): Ligger utenfor planavgrensinga i Reguleringsplan Forsan Settefiskanlegg. Planstatus er LNF1 i henhold til kommuneplanens arealdel. Området ligger inntil adkomstveien til anlegget, på nordsida. Det skal benyttes til mellomlagring av masser og riggområde i en periode på tre år, altså til høst 2017.

Område B inngår i reguleringsplanen, der det har status LNFR. Det ligger inntil adkomstveien, sør for denne, og avgrenses mot sør av den sørligste kraftlinja. Dette området skal også benyttes til lagring og evt rigg i tre år. I tillegg søkes det om tillatelse til å anlegge skogsvei inne i dette området, fra adkomstveien til eksisterende gårdsvei. Cermaq v/byggeleder opplyser at de har inngått leieavtale med grunneierne av 134/2 for de aktuelle arealene, i tre år.

Det tredje tiltaket er bygging av enkel adkomstvei ned til naust som tilhører 134/2, beliggende på 134/1 umiddelbart nord for det regulerte området. Her er planstatus LNF1 i kommuneplanens arealdel.

Parter:

Søker: Norconsult, postboks 234, 8001 Bodø

Grunneiere:

Sameie gnr. 134 bnr. 2 (se egenliste)

Sameie gnr. 134 bnr. 1 (se egen liste)

Lovgrunnlag

For behandling av søknaden om dispensasjon og tillatelse til tiltak er Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 §§ 1-8, 19, 20 og 21, byggesaksforskriften, samt Naturmangfoldlovens § 7 m.fl. Oppdatert lovtekst finnes på www.lovdata.no.

Saksutredning

A- DISPENSASJON

Søknaden om dispensasjon er begrunnet, jfr. § 19-1. Begrunnelsen går på at Cermaq sitt prosjekt med bygging av smoltanlegg i Forsan har behov for rigg- og lagerområder utover selve det området som skal bygges ut til settefiskanlegg og adkomstvei. Dette er det ikke tatt høyde for i reguleringsplanen. Videre har grunneierne ønske om tilrettelegging av vei ned til naust, noe som heller ikke er tatt inn i reguleringsplanen. Dette er en del av den avtalen som er inngått mellom partene.

I henhold til § 19-2 andre ledd må det først vurderes om dispensasjon fører til vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta, eller av lovens formålsbestemmelse. LNF1-kategorien i kommuneplanens arealdel omfatter områder med særlig viktige landbruks-, natur- og friluftsverdier. I disse områdene er bygging ikke tillatt, fordi særlig viktige interesser innen jordbruk, skogbruk, reindrift, jakt, fiske, natur, friluftsliv, kulturlandskapshensyn osv. kan bli skadelidende. 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.

De omsøkte områdene er utmarksområder med mer eller mindre gjengrodd tidligere innmark, for en stor del sand- og morenegrunn. Områdene ligger i umiddelbar tilknytning til arealet som bygges ut til settefiskanlegg. Det søkes om en midlertidig dispensasjon for rigg- og lagerområdene, som skal ryddes og tilbakeføres etter tre år. Sjøveien vil bli lagt like inntil muren som skal oppføres bak administrasjonsbygget. En kjenner ikke til noen bruk av de aktuelle områdene i dag, utover eventuell vedhugst og grunneiernes ferdsel. Eksisterende sti til naustet ligger i samme område som veien skal plasseres.

Det er kartlagt at det er rike forekomster av samiske kulturminner i området. Flere av disse ligger nært inntil de omsøkte områdene. Sametinget har vært på befaring sammen med byggeleder, og konstatert at de omsøkte tiltakene ikke kommer i direkte konflikt med kulturminnene. De har også merket opp kulturminnene i marka, med sikringssoner, slik at anleggsarbeidet ikke skal gå ut over kulturminnene. *Vurdering:* Tiltakene i område A og B vil ikke fortrenge eksisterende bruk av området eller føre til vesentlige inngrep utover det som er hjemlet i reguleringsplan. Områdene skal ryddes og tilbakeføres etter tre år. Sett i lys av dagens bruk av området, kjente naturverdier og kulturminner, samt de tiltakene som er hjemlet

i vedtatt reguleringsplan, vil omsøkt dispensasjon ikke føre til vesentlig tilsidesettelse av de hensynet bak LNF1-kategorien eller bygge- og delingsforbudet i strandsonen.

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

Fordeler i denne sammenhengen er hovedsakelig for utbygger, som får tilgang til nødvendige arealer for rigg og lagring i byggefasen. Dette vurderes som svært viktig for gjennomføring av anlegget. Selve settefiskanlegget er tidligere vurdert av Steigen kommunestyre som så gagnlig for samfunnet at en har ekspropriert nødvendig privat grunn. Fordeler av slyveien vil være for eierne av naustet, som får bedre tilgjengelighet.

Ulempene er minimale, når en legger til grunn at selve anlegget innenfor reguleringsplanen uansett blir gjennomført. Merbelastninga for området er marginal.

Vurdering: Fordelene ved dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

Varsling av naboer og regionale myndigheter

Fylkesmannen i Nordland, Nordland Fylkeskommune, Sametinget og NVE er varsla.

Nordland Fylkeskommune og NVE har uttalt at de ikke har noen merknader til saken.

Sametinget har påpekt nærhet til flere samiske kulturminner, og vært på befaring sammen med byggeleder. Etter befaringsuttaler de at det ikke ble påvist automatisk fredete samiske kulturminner som skulle være til hinder for de omsøkte tiltakene, og de kan ikke se at det er fare for at tiltakene kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. De viser imidlertid til kulturminnelovens aktsomhetsparagraf.

Som «naboer» til tiltakene/ berørt av tiltakene er grunneierne på gnr. 134 bnr. 1 og 2 varsla gjennom kopi av brev til brev av 07.08.14 og 21.08.14. Det er ikke kommet noen uttalelser fra disse.

Konklusjon: På bakgrunn av det ovenstående tilrås det at det gis dispensasjon fra LNF1-kategorien for deponering av løsmasser i henhold til søknad av 24.06.14.

B- NATURMANGFOLDLOVEN

Tiltaket er kontrollert i forhold til naturbasen. Her er hele Forsbukta beskrevet som brakkvannsdelta, viktig naturtype. Tiltakene vil ikke forringe dette, utover det som følger av allerede vedtatte inngrep. En kan ikke se at de omsøkte tiltaket kommer i konflikt med kjente naturmangfoldsverdier.

C- TILLATELSE TIL TILTAK

Selve tiltakene er lite beskrevet i søknaden. Byggeleder opplyser under befaring at det ikke skal gjøres varige terrenginngrep i områdene A og B. De skal dekkes med duk og materiell i anleggsfasen skal lagres her, samt at det skal settes opp nødvendig rigg. Han mener det i liten grad blir aktuelt å mellomlagre masser her. De har treårig leieavtale med grunneierne, og skal rydde og tilbakeføre områdene etter seg. Om brakkeriggen opplyses det at man i den første fasen (grunnarbeid, rørgate) har behov for ei kontorbrakke, felles møterom, spiserom og redskapslager, maksimalt fem brakker. Disse skal ikke brukes til overnatting. Vannforsyning vil legges fra kraftverket, og avløp vil bli til lukket tank (uten utslipp) inntil man har fått anlagt renseanlegget dit det varige avløpet skal legges. På denne bakgrunn konstaterer Steigen kommune at både brakkerigg og lagringsområder er unntatt fra byggesaksbehandling i henhold til byggesaksforskriftens § 4-2.

For slyveien opplyses det at de skal legge den inntil muren bak administrasjonsbygget, de skal legge duk og kjøre på pukk, altså en enkel vei på ca. 2-3 m bredde.

På denne bakgrunn kan det gis tillatelse til tiltaket i henhold til plan- og bygningslovens § 21

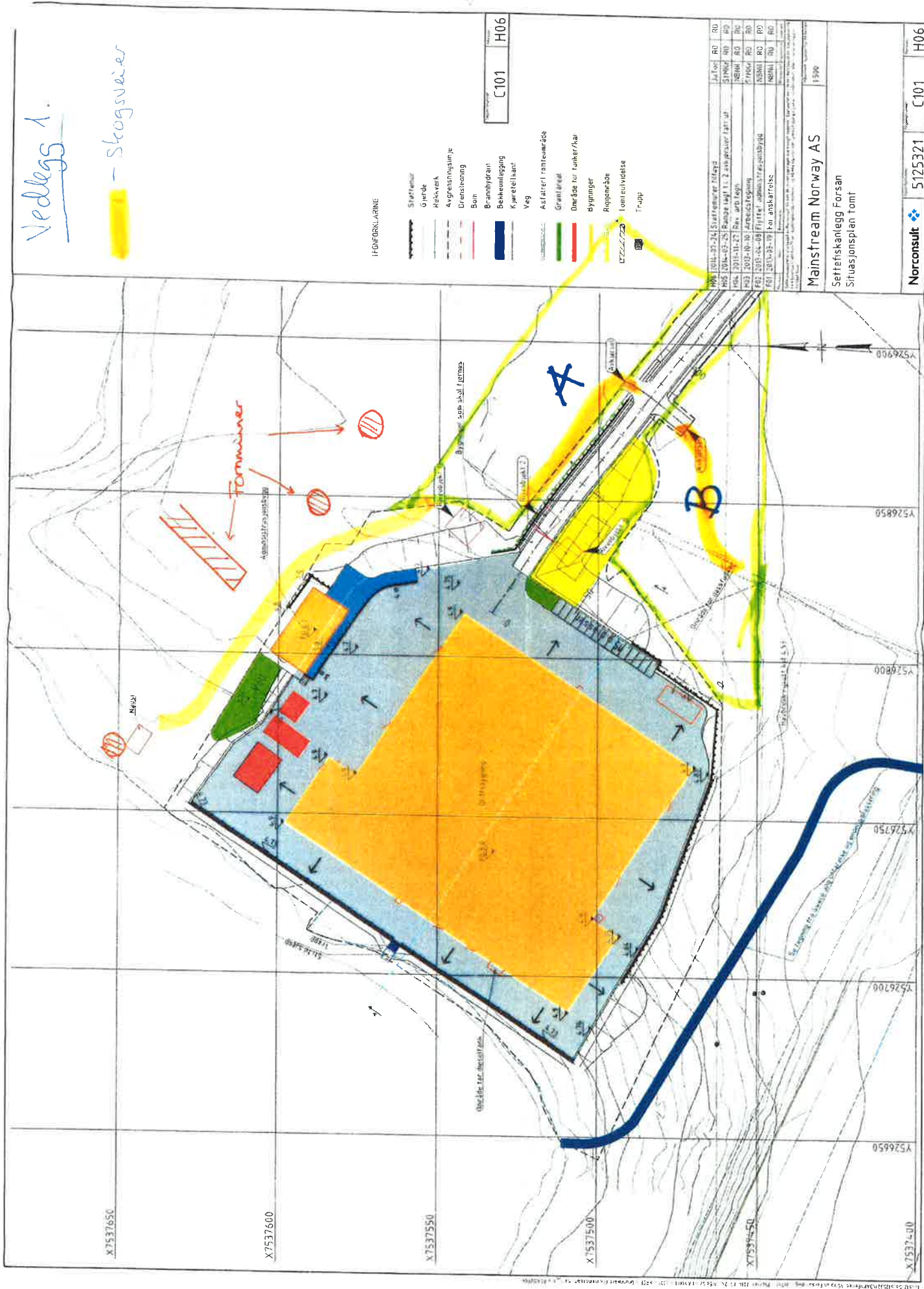
GEBYRBEREGNING

I henhold til Steigen kommunes gebyrregulativ innkreves gebyr for dispensasjonsbehandling, kr. 4.050,-

Vedlegg: Kartskisse v/Norconsult

Vedlegg 1.

- Skogsveier



IFORFKLARING

- Skjultemur
- Gjerde
- Rokkeverk
- Avspensningslinje
- Orienterings
- Ben
- Brannhydrant
- Bekeleiløp
- Kjøretøykarr
- Veg
- Asfaltert ferdigområde
- Grøntlag
- Område for tuer/ku
- Bygninger
- Regionale
- Landskapsmessig
- Trapp

C101 H06

1001	2011-03-19	For anskaffelse	RD
1002	2011-03-19	For anskaffelse	RD
1003	2011-03-19	For anskaffelse	RD
1004	2011-03-19	For anskaffelse	RD
1005	2011-03-19	For anskaffelse	RD
1006	2011-03-19	For anskaffelse	RD
1007	2011-03-19	For anskaffelse	RD
1008	2011-03-19	For anskaffelse	RD
1009	2011-03-19	For anskaffelse	RD
1010	2011-03-19	For anskaffelse	RD
1011	2011-03-19	For anskaffelse	RD
1012	2011-03-19	For anskaffelse	RD
1013	2011-03-19	For anskaffelse	RD
1014	2011-03-19	For anskaffelse	RD
1015	2011-03-19	For anskaffelse	RD
1016	2011-03-19	For anskaffelse	RD
1017	2011-03-19	For anskaffelse	RD
1018	2011-03-19	For anskaffelse	RD
1019	2011-03-19	For anskaffelse	RD
1020	2011-03-19	For anskaffelse	RD

Mainstream Norway AS
 Settefiskanlegg Forsan
 Situasjonsplan Tomt

1:500

Norconsult 5125321 C101 H06

MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR NORDFOLD HAVN OG BOLIGFELT

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth
 Nordfold havn/boligfelt
 Arkivsaksnr.: 14/847

Arkiv: NAVN Detalj

Saksnr.: Utvalg
 72/14 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
 30.09.2014

Forslag til vedtak:

§ 2.1.1 i reguleringsplan for Nordfold havn og boligfelt endres:

- Setningen «Bolig oppføres med takverk i saltaksform med takvinkel 25-40 grader» strykes.
- Teksten «Grad av utnytting på tomt: BYA: 200 m²» endres til « Grad av utnytting på tomt: BYA 25 %»

Den fullstendige ordlyden i § 2.1.1 etter endring blir som følger:

BF_1-31. Område for frittliggende småhusbebyggelse

Byggehøyde

Innen området kan det oppføres bygninger med gesimshøyde begrenset til 6,0 m (inntil 2 etasjer) med tilhørende garasjer. Der terrenget ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus med maks gesimshøyde på 3,5 m tillates innredet underetasje. Mønehøyde eller bygningens største høyde skal ikke være over 9,0 m for 2 etasjers hus og 6,0 m for 1 etasjers hus. Høydene måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tomtegrensene på tilhørende plankart kan justeres, men tomtestørrelsen skal ikke overstige 2,0daa iht. tomteforslaget.

Plassering av bebyggelsen på tomten skal godkjennes av kommunen.

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser for hver bolig i område BF_1-31 på egen tomt. Grad av utnytting på tomt: BYA 25%

Grad av utnytting av hvert område BYA: 25%

Saksutredning:

Bakgrunn:

Detaljreguleringsplan for Nordfold havn og boligfelt ble vedtatt av Steigen kommunestyre 15.06.2011. Planen har følgende bestemmelse for boligfeltet:

2.1.1 BF_1-31. Område for frittliggende småhusbebyggelse

Byggehøyde

Innen området kan det oppføres bygninger med gesimshøyde begrenset til 6,0 m (inntil 2 etasjer) med tilhørende garasjer. Der terrenget ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus med maks gesimshøyde på 3,5 m tillates innredet underetasje. Mønehøyde eller bygningens største høyde skal ikke være over 9,0 m for 2 etasjers hus

og 6,0 m for 1 etasjers hus. Høydene måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Bolig oppføres med takverk i saltaksform med takvinkel 25-40 gr.. Tomtegrensene på tilhørende plankart kan justeres, men tomtestørrelsen skal ikke overstige 2,0daa iht. tomteforslaget.

Plassering av bebyggelsen på tomten skal godkjennes av kommunen.

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser for hver bolig i område BF_1-31 på egen tomt. Grad av utnyttning på tomt: BYA: 200 m²

Grad av utnyttning av hvert område BYA: 25%

I boligfeltet er det lagt ut 20 nye boligtomter. Det er kommet inn byggesøknad på den første tomte nå, og i den forbindelse er det søkt dispensasjon fra begrensinga på 200 m² BYA pr tomt, samt bestemmelsen om at bolig skal oppføres med saltaksform. Gjennom saksbehandling av denne søknaden er administrasjonen kommet til at en tilrår at søknaden innvilges. Dette vil danne presedens for videre bygging i feltet, og en tilrår derfor heller at planbestemmelsen endres enn at det gis dispensasjon i denne enkeltsaka.

Lovgrunnlag for endring av reguleringsplan

*§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan (plan- og bygningsloven av 2008)
For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.*

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

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

I Steigen kommunes delegasjonsreglement av 2011 er plan- og ressursutvalget tillagt all myndighet etter plan- og bygningsloven så lang loven tillater.

Vurdering:

Som «mindre endring» regnes endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. I dette tilfellet er ingen nye tomter bebygd etter at planen ble vedtatt. Planbestemmelsen setter ei grense for bebygd areal på hver tomt til 200 m², og for hvert område i feltet på 25 % utnyttning. Dersom en dispenserer fra øvre grense for bebygd areal på den første tomte som søkes bebygd, er det lite aktuelt å handheve det for andre tomter heller. Hvor tett feltet vil oppleves, avgjøres av % utnyttingsgrad. Ettersom tomtestørrelsen er om lag 1 da. vil 25 % utnyttning åpne for bygging av ca. 250 m² BYA pr tomt. Det tilrås derfor at bestemmelsen for hver tomt endres i tråd med det som gjelder for hvert område i feltet. Videre tilrås det at man fjerner kravet om bygging av bolig med saltak. Det er allerede andre hus i området med valmtak, og det bygges i dag også boliger med flatt tak eller andre takkonstruksjoner. En kan ikke se at det er rimelig å kreve at hus i dette feltet må bygges nettopp med saltak.

Etter administrasjonens vurdering er det ingen regionale myndigheter hvis ansvarsområde blir berørt av disse endringene. En kan heller ikke se at naboer eller eiere av boliger i området blir direkte berørt av de foreslåtte endringene. På denne bakgrunn foreslås planbestemmelsen for boligfeltet endret.

**OM DISPENSASJON FOR DEPONI AV MORENEMASSER
GNR. 61 BNR. 1 I STEIGEN**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth
Arkivsaksnr.: 14/621

Arkiv: G/BNR 61/1

Saksnr.: Utvalg
73/14 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
30.09.2014

Forslag til vedtak:

I

Det gis dispensasjon fra LNF1-kategorien i kommuneplanens arealdel for å deponere ca. 20.000 m³ morenemasser på gnr. 61 bnr. 1 i henhold til søknad datert 24.06.14. Jfr. plan- og bygningslovens § 19.

II

Tiltaket vurderes ikke å komme i konflikt med de hensyn naturmangfoldlovens § 7 m.fl. skal ivareta.

III

Det gis tillatelse til tiltak i henhold til søknad datert 24.06.14 med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 k samt § 21-2. Tiltaket kommer inn under tiltaksklasse 2. Det settes følgende vilkår:

- Maks høyde på deponi: 3 m over eksisterende terreng
- Det skal legges veigrøft langsmed kommunal vei.
- Overflatevann og drensvann fra dyrka jord sørøst for deponiet skal føres i lukket grøft gjennom deponiet.
- Arealet skal planeres og tilsås.
- Søker må sørge for at kommunal vei forbi anleggsområdet til enhver tid er framkommelig for ordinær trafikk, og nødvendig istandsetting av veien etter at prosjektet er avslutta.

Tore Magnussen og Sønn AS er ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende for tiltaket. Selskapet har sentralgodkjenning.

Arbeidet kan settes i gang så snart gebyret, kr. 7.300,- er innbetalt til Steigen kommune.

IV

Det gis tillatelse til oppdyrking av et areal på ca. 7 da. på gnr. 61 bnr. 1 i henhold til forskrift om nydyrking av 1997.

Det søkes om tillatelse til deponering av ca. 20.000 m³ morenemasser for Cermaqs anlegg i Forsan på et utmarksareal på gnr. 61 bnr. 1 på Skranstad. I kommuneplanens arealdel har det aktuelle området status som LNF1- område, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der det ikke er åpnet for bygge- eller anleggstilak. Det omsøkte området er et skogbevokst utmarksområde på ca. 6-7 da. beliggende mellom to stykker med fulldyrka jord. I henhold til

løsmassekart består området av marine strandavsetninger. Dette er en indikasjon på at grunnforholdene kan være ustabile. Steigen kommune har derfor krevd at det gjøres ei geoteknisk vurdering av deponiområdet. Slik vurdering er utført av Rambøll etter prøvegravinger, og rapport er vedlagt søknaden. Det ble registrert fjell nokså grunt under overflata i det meste av området, og løsmassene var faste/moreneaktige. Det ble ikke funnet bløt leire. Denne rapporten legges til grunn for saksbehandlingen.

Parter:

Søker: Tore Magnussen og Sønn AS, Grundstadveien 30, 8360 Bøstad

Grunneier: Ivar Skramstad, 8288 Bogøy

Lovgrunnlag

For behandling av søknaden om dispensasjon og tillatelse til tiltak er Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 §§ 19, 20 og 21, Forskrift om ansvarsrett, Teknisk forskrift (TEK 19), Forskrift om nydyrking, samt Naturmangfoldlovens § 7 m.fl. Oppdatert lovtekst finnes på www.lovdata.no.

Saksutredning

A- DISPENSASJON

Søknaden om dispensasjon er begrunnet, jfr. § 19-1. Begrunnelsen går på at Cermaq sitt prosjekt med bygging av smoltanlegg i Forsan vil generere en del løsmasser som må deponeres. Mye av overskuddsmassene skal kjøres til Dyping, der Cermaq skal fylle opp et areal på egen eiendom i henhold til reguleringsplan. Det er imidlertid behov for å deponere ytterligere 20.000 m³ utover det som går til Dyping. Entreprenøren har vært på utkikk etter egne deponiområde i nærområdet til Forsan, og har fått avtale med grunneier om det omsøkte området.

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.

Det omsøkte området er et skogbevokst utmarksområde på ca. 6-7 da. beliggende mellom to stykker med fulldyrka jord. Området er pr. i dag ikke i bruk til noe bestemt formål. Gnr. 61 bnr. 1 drives av eieren som melkeproduksjonsbruk. Grunneier og entreprenør har inngått avtale om oppfylling og planering av området slik at det kan tilsåes og brukes enten til beite eller eng i framtida. Det er tatt hensyn til kommunal vei, eksisterende drenering på stykkene rundt deponiområdet og grunnforholdene på stedet.

Vurdering: Det omsøkte tiltaket vil ikke være til noen ulempe for framtidig landbruksdrift i området, snarere vil det gi økt innmarksareal på gården. Arealet ligger nært driftsbygning og annen dyrka jord, og er slik sett lett tilgjengelig både til slått og beiting. Området er ikke i bruk til friluftsmål, og det er ikke kjente naturverdier knyttet til området. På denne bakgrunn kan en ikke se at de forhold som LNF1-kategorien er ment å skulle ivareta blir vesentlig tilsidesatt av dispensasjonen.

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

Fordeler i denne sammenhengen er for grunneier at arealet fylles opp og planeres slik at det kan tas i bruk som beite eller slåttemark. For entreprenør og utbygger (i Forsan) er det en fordel at de kan deponere massene uten for lang transport. Anlegget i Forsan er vurdert å ha en betydelig samfunnsnytte.

Ulemper vil være i form av støy ved transport og eventuelt slitasje på offentlig vei. Forholdet til den kommunale veien på Skranstad bør ivaretas gjennom vilkår.

Vurdering: Fordelene ved dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

Varsling av naboer og regionale myndigheter

Fylkesmannen i Nordland, Nordland Fylkeskommune, Sametinget og NVE er varsla.

Nordland Fylkeskommune og Sametinget har ingen merknader, men minner om den generelle aktsomhetsplikten i henhold til kulturminnelovens § 8. NVE påpeker at området i henhold til løsmassekart består av marine strandavsetninger, noe som kan være en indikasjon på ustabile grunnforhold. De sier seg fornøyd med at det er krevd og gjennomført geoteknisk vurdering som konkluderer med at området er godt egna for deponering av løsmasser, og har derfor ingen merknader.

Nabo som grenser inntil deponiområdet er varsla, men har ikke kommet med noen uttalelse.

Konklusjon: På bakgrunn av det ovenstående tilrås det at det gis dispensasjon fra LNF1-kategorien for deponering av løsmasser i henhold til søknad av 24.06.14.

B- NATURMANGFOLDLOVEN

Tiltaket er sjekket i forhold til naturbasen og andre temakart. En kan ikke se at tiltaket kommer i konflikt med kjente naturmangfoldsverdier.

C- TILLATELSE TIL TILTAK

Tiltaket er mangelfullt beskrevet i søknad. Kommunen har imidlertid i ettertid vært på befaring med grunneier, og hatt oppfølgende dialog om hva som avtales med entreprenør. Det er klart at høyden på deponiet kan bli inntil tre meter. Grunneier fokuserer på at deponiet skal stabiliseres med faste masser/stein særlig i nerkant. Det framgår av søknaden at deponiet skal planeres som en profil, slik at overflatevann renner av. Grunneier setter krav om at dreinsvann fra dyrka jord sør-øst for deponiet skal slippes i lukket grøft gjennom deponiet. Forholdet til kommunal vei ivaretas gjennom vilkår. På denne bakgrunn kan det gis tillatelse til tiltaket i henhold til plan- og bygningslovens § 21

GEBYRBEREGNING

I henhold til Steigen kommunes gebyrregulativ beregnes følgende gebyr for saksbehandlingen:

Dispensasjon	4.050,-
Basisgebyr, terrengarbeid tiltaksklasse 2	3.250,-
Fradrag tidligere innkrevd gebyr	- 3.000,-
SUM	4.300,-

SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR. 87 BNR. 5

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth
Arkivsaksnr.: 14/842

Arkiv: G/BNR 87/5

Saksnr.: Utvalg
74/14 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
30.09.2014

Forslag til vedtak:

Saken ettersendes