

MØTEINNKALLING

Utvalg: Plan- og ressursutvalget i Steigen
Møtested: Rådhuset
Møtedato: 17.03.2020 Tid: 09:00

Eventuelle forfall, samt forfallsgrunn bes meldt **snarest** til sentralbordet, tlf. 75 77 88 00 eller til postmottak@steigen.kommune.no

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

Representantene ordner med skyss på billigste måte.

Orienteringssaker:

- Viltforvaltning
- Kort om annet lovverk innen areal/miljøforvaltning

SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr.	Arkivsaksnr.	Tittel
PS 10/20	20/323	DELEGERTE VEDTAK - PLAN & RESSURSUTVALGET 28.01.2020 - 06.03.2020
PS 11/20	20/15	CERMAQ NORWAY AS - SØKNAD OM AREAL- OG BIOMASSEENDRING PÅ LOKALITET MARTNESVIKA I STEIGEN KOMMUNE
PS KST 12/20	18/645	DETALJREGULERINGSPLAN HAUG - 2. GANGS BEHANDLING

- PS 13/20 20/159
**STEIGEN VIKINGSTUE - OPPSTART AV
DETALJREGULERINGSPLAN**
- PS 14/20 19/1257
**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS
AREALDEL - NÆRINGSVIRKSOMHET GNR 76 BNR 3**
- PS 15/20 19/1168
**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS
AREALDEL OG REGULERINGSPLAN - UTFYLLING I SJØ
OG KAI - GNR 68 BNR 30 OG 31**
- PS 16/20 20/254
BYGGESØKNAD - TILBYGG GNR 21 BNR 30
- PS 17/20 17/789
**KLAGE - VEDTAK PLA 168/19 - OVERTREDELSES-
GEBYR - GNR 31, BNR 2**
- PS 18/20 16/338
**SØKNAD OM DISPENSASJON FOR MOTORFERDSEL PÅ
BARMARK - TOR MARTIN MAGNUSSEN**

Eventuelt.

DELEGERTE VEDTAK - PLAN & RESSURSUTVALGET 28.01.2020 - 06.03.2020

Saksbehandler: Lisbeth Lie Aalstad
Arkivsaksnr.: 20/323

Arkiv: 033

Saksnr.: Utvalg
10/20 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
17.03.2020

Forslag til vedtak:

Meldingene tas til etterretning.

Vedlegg:

Oversikt delegerte vedtak i perioden 28.01.2020 – 06.03.2020.
Lagt som eget vedlegg til innkallingen.

Delegerte vedtak

Dato: 28.01.2020 - 06.03.2020 Utvalg: PLA Plan- og ressursutvalget i Steigen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
19/1269	04.02.2020 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - FRITIDSBOLIG - GNR 39 BNR 15	DS 1/20	PUD//KFO	G/BNR 39/15
20/11	29.01.2020 BYGGESØKNAD - GNR 92 BNR 6	DS 6/20	PUD//KFO	G/BNR 92/6
20/10	30.01.2020 RAMMESØKNAD - LEINESFJORD OMSORGSBOLIGER - GNR 21 BNR 17	DS 7/20	PUD//KFO	G/BNR 21/17
18/152	03.02.2020 SØKNAD OM UTSKIFTING- OG UTVIDELSE AV FLYTEBRYGGEANLEGG I LANGNESVIKA	DS 8/20	PUD//KFO	P28
12/365	04.02.2020 Bjørn Ramberg - SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPØRING AV FRITIDSBOLIG PÅ HOLKESTAD BJØRN RAMBERG - GNR 41 BNR 33	DS 9/20	PUD//KFO	G/BNR 41/33
19/956	05.02.2020 SØKNAD OM TILLATELSE FOR RIVING AV BRANNSKADD BOLIG - GNR 106 BNR 50	DS 10/20	PUD//KFO	G/BNR 106/50
18/64	05.02.2020 BYGGESØKNAD EINVOLLEN 7 GNR. 21 BNR. 198	DS 11/20	PUD//LD	G/BNR 21/198
19/1597	05.02.2020 SØKNAD OM UTSETTELSE AV FYRING MED MINERALOLJE TIL OPPVARMING AV NORDFOLD SKOLE TIL 31.12.2020	DS 12/20	PUD//KFO	663
20/118	11.02.2020 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - RIVING AV HYTTE - GNR 13 BNR 9	DS 13/20	PUD//KFO	G/BNR 13/9
13/685	11.02.2020 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT - UTEBOD/TAK OVER TERRASSE GNR 97 BNR 22	DS 14/20	PUD//KFO	G/BNR 97/22
15/560	11.02.2020 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT GNR. 97 BNR. 22 - NY TAKKONSTRUKSJON	DS 15/20	PUD//KFO	G/BNR 97/22

Delegerte vedtak

Dato: 28.01.2020 - 06.03.2020 Utvalg: PLA Plan- og ressursutvalget i Steigen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
14/463	11.02.2020 Inge Knutsen - SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT - TILBYGG/GARASJE/BADSTUE GNR 97 BNR 22	DS 16/20	PUD//KFO	G/BNR 97/22
16/295	12.02.2020 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - NAUST GNR. 37, BNR. 18	DS 17/20	PUD//KFO	G/BNR 37/18
20/4	12.02.2020 TILBUD OM LEVERANSE AV VETERINÆRVAKTTJENESTER	DS 18/20	PUD/LAND/BS	V50
20/4	12.02.2020 TILBUD OM LEVERANSE AV VETERINÆRVAKTTJENESTER	DS 19/20	PUD/LAND/BS	V50
20/4	12.02.2020 TILBUD OM LEVERANSE AV VETERINÆRVAKTTJENESTER	DS 20/20	PUD/LAND/BS	V50
20/4	12.02.2020 TILBUD OM LEVERANSE AV VETERINÆRVAKTTJENESTER	DS 21/20	PUD/LAND/BS	V50
20/142	12.02.2020 BYGGESØKNAD - GNR 41 BNR 46	DS 22/20	PUD//KFO	G/BNR 41/46
20/4	12.02.2020 TILBUD OM LEVERANSE AV VETERINÆRVAKTTJENESTER	DS 23/20	PUD/LAND/BS	V50
17/1022	13.02.2020 VEDR.BYGGESAK - SVALEHUS AS	DS 24/20	PUD//KFO	041
17/1022	19.02.2020 VEDR.BYGGESAK - SVALEHUS AS	DS 27/20	PUD//KFO	041
20/5	25.02.2020 FERIEHUS/HELÅRSBOLIG - BRENNVIKVEIEN 27	DS 28/20	PUD//KFO	G/BNR X/X
20/9	26.02.2020 SØKNAD OM OMGJØRING AV BOLIGHUS TIL FRITIDSBOLIG - GNR 4 BNR 8	DS 29/20	PUD//KFO	G/BNR 4/8
19/1256	26.02.2020 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - BOLIG - GNR 105 BNR 250	DS 30/20	PUD//KFO	G/BNR 105/250

**CERMAQ NORWAY AS - SØKNAD OM AREAL- OG BIOMASSEENDRING PÅ
LOKALITET MARTNESVIKA I STEIGEN KOMMUNE -**

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Arkivsaksnr.: 20/15

Arkiv: U43

Saksnr.: Utvalg
11/20 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
17.03.2020

Forslag til vedtak:**1. Behandling Plan og bygningsloven:**

Søknaden er i samsvar med kommuneplanens arealdel der området er avsatt til akvakultur, og tillatelse til etablering av anlegget som omsøkt gis på følgende vilkår, jf. kommuneplanens arealdel pkt. 4.5:

- Fortøyninger må ikke hindre fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land. Fortøyninger festet i land skal festes under laveste lavvann.

2. Uttalelse etter akvakulturloven:

Steigen kommune legger til grunn at statlige og regionale sektormyndigheter gjør gode faglige vurderinger av søknaden fra Cermaq AS i forhold til miljøpåvirkninger, og har ingen innvendinger mot at Cermaq AS får tillatelse til å produsere inntil 6000 tonn biomasse på lokaliteten Martnesvika hvis det vurderes som bærekraftig.

Saksutredning:

Steigen kommune har mottatt søknad om økt biomasse og utvidelse av areal for lokaliteten Martnesvik i Mørsvikfjorden for offentlig utlysning og kommunal behandling fra Nordland Fylkeskommune. Søknaden gjelder en permanent økning fra 3.120 tonn til 6.000 tonn biomasse samt utvidelse av lokalitetens areal. Lokaliteten hadde fram til 28. februar 2018 en midlertidig tillatelse på 5.460 tonn biomasse. Deler av søknaden er vedlagt, hele kan leses under «Kunngjøringer» på kommunens hjemmeside:

<https://www.steigen.kommune.no/kunngjoering-areal-og-biomasseendring-akvakulturlokalitet-martnesvika.6276344-469692.html>

Søknaden har vært lagt ut til offentlig ettersyn og det kom ett innspill til søknaden:

Nordland Fylkes fiskarlag

Påpeker at lokaliteten ligger i et område hvor Havforskningsinstituttet har kartlagt et nasjonalt viktig gytefelt for torsk og at lokaliteten er omfattet av forbudet mot å bruke badebehandling med legemidler mot lakselus. De skriver videre:

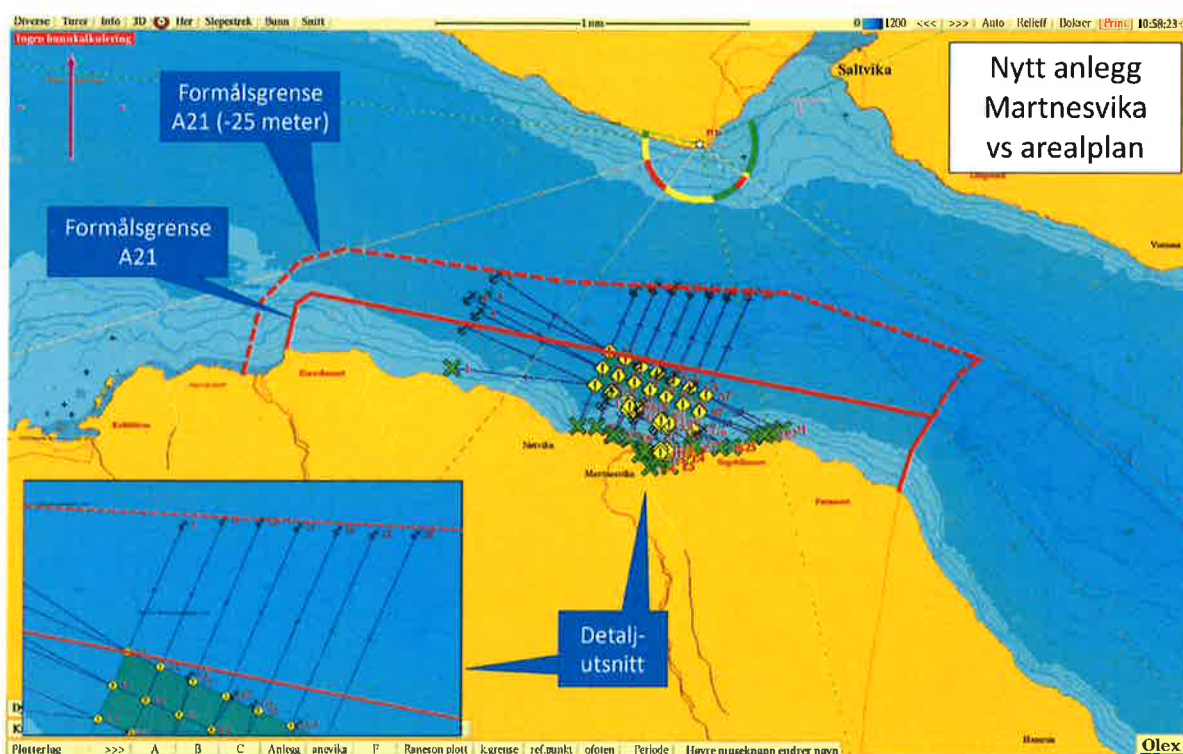
«Nordland Fylkes Fiskarlag har sendt søknaden på høring til Steigen og Hamarøy Fiskarlag, og det er ikke kommet merknader fra det lokale fiskarlaget.»

Nordland Fylkes Fiskarlag kan ikke se at den søkte arealutvidelsen vil komme i konflikt med våre medlemmers fiskeriaktivitet. Når det gjelder biomasseutvidelsen så innebærer søknaden en betydelig økning av utslipp i området. Nordland Fylkes Fiskarlag er kritiske til etablering av akvakultur i gytefelt, spesielt når det er verdisatt som nasjonalt viktig. Nordland Fylkes Fiskarlag ber om at gytefeltet inngår i kunnskapsgrunnlaget og forutsetter at forvaltningen gjør grundige vurdering ved behandling av søknaden slik at lokaliteten i fremtiden ikke går på bekostning av fjordmiljø og villfisk.»

Bakgrunn:

Kommunens rolle

Kommunens rolle er primært som arealplanmyndighet og det skal først gjøres en vurdering av om søknaden er i tråd med arealplanen. Søknader som ikke er tråd med arealplan skal returneres. Kommunen kan også avgi uttalelse til behandlingen etter akvakulturloven.



Forholdet til kommuneplanens arealdel

Lokaliteten Martnesvik ligger i akvakulturområde A21 i kommuneplanens arealdel (kystsonen) for Steigen, og består av et overflateareal og et fortøyningsareal (A21 minus 25 meter) der akvakulturvirksomhet kan tillates. Det er ikke egne bestemmelser knyttet til lokaliteten, men følgende generelle bestemmelser gjelder:

Henvising pbl § 11-11, pkt 3 og 7

4.5 Områder for akvakultur

- Områdene er prioritert for akvakultur.
- Hele anlegget, med fortøyninger, fórlåter og evt. boliger på sjø skal ligge innenfor områder hvor det tillates akvakultur. Fortøyninger må ikke hindre fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land. Fortøyninger festet i land skal festes under laveste lavvann.

Det er også følgende retningslinjer knyttet til A – områdene:

Retningslinjer for områder for bruk og vern av sjø og vassdrag

(Retningslinjer har ikke juridisk virkning, men er veiledende for saksbehandlingen)

Områder for akvakultur og flerbruksområder med akvakultur (AFF)

For å ta områdene i bruk til akvakultur kreves tillatelse etter akvakulturloven. Andre aktiviteter kan skje fritt i området så lenge de ikke kommer i konflikt med planformålet.

Generelle retningslinjer:

- *Søker på lokalitet for akvakultur bør ha diskutert søknaden med fiskerinteressene før søknaden sendes. Plassering og utforming av anlegget m/fortøyning er av spesiell interesse for fiskeri.*
- *Lokaliteter som er etablert eller som i fremtiden etableres som tvillinganlegg (vekselsbruk) kan ikke driftes parallelt.*

Om dispensasjon:

- *Dispensasjon fra arealplanen bør generelt ikke gis. Temakart vedlagt planen og eventuelt oppdatert og ajourført tematisk materiale, er retningsgivende for dispensasjonssaker.*
- *Dispensasjon for fortøyninger som strekker seg utenfor områder avsatt til akvakultur bør kun tillates etter en konkret vurdering av ulemper for fiskeri.*
- *Alle dispensasjonssaker og planlagte inngrep i sjø som ikke er i tråd med planen skal sendes på høring til berørte parter.*

Cermaq skriver i sin søknad at etter deres syn dokumenterer tidligere drift, utvidelse av spredningsareal, økt dybde under store deler av anlegget, samt de gjennomførte miljøundersøkelsene at lokaliteten har bæreevne for omsøkt biomasse. De skriver også at selv om gjeldende tillatelse er 3.120 tonn, må den omsøkte økningen etter deres syn ses i forhold til tillatelsen på 5.460 tonn som var gjeldende for de foregående generasjonene på lokaliteten.

Vurdering:

Arealbruk

Når det gjelder arealbruk er det forholdet til fiskerinæringen som særlig må vurderes. Fiskarlaget kan ikke se at anlegget kommer i direkte konflikt med medlemmenes fiskeriaktivitet. Søknaden er i samsvar med kommuneplanens arealdel ved at området er avsatt til akvakultur.

Uttalelse biomasseøkning

Cermaq søkte i 2011 om permanent økning av biomasse til 5460 tonn. Dette ble ikke innvilget og begrunnelsen fra Fylkesmannen den gangen var at fjorden er en terskelfjord, fordi det var noe lave oksygenforhold i bunnivået i dypvannet og fordi miljøundersøkelsene viste varierende forhold lokalt under anlegget, spesielt ved intensiv drift. Det ble derfor gitt en midlertid tillatelse i påvente av nye miljøundersøkelser. Steigen kommune avga en positiv uttalelse i forhold til økningen til 5460 tonn i 2011.

Det er Fylkesmannen i Nordland som er forurensningsmyndighet og som nå skal tolke resultatet av de nye miljøundersøkelsene og eventuelt gi tillatelse etter forurensningsloven til en permanent utslippstillatelse. Steigen kommune har ikke forutsetninger til å vurdere lokalitetens bæreevne, og en forutsetter at Fylkesmannen gjør gode faglige vurderinger i forhold til utslipp.

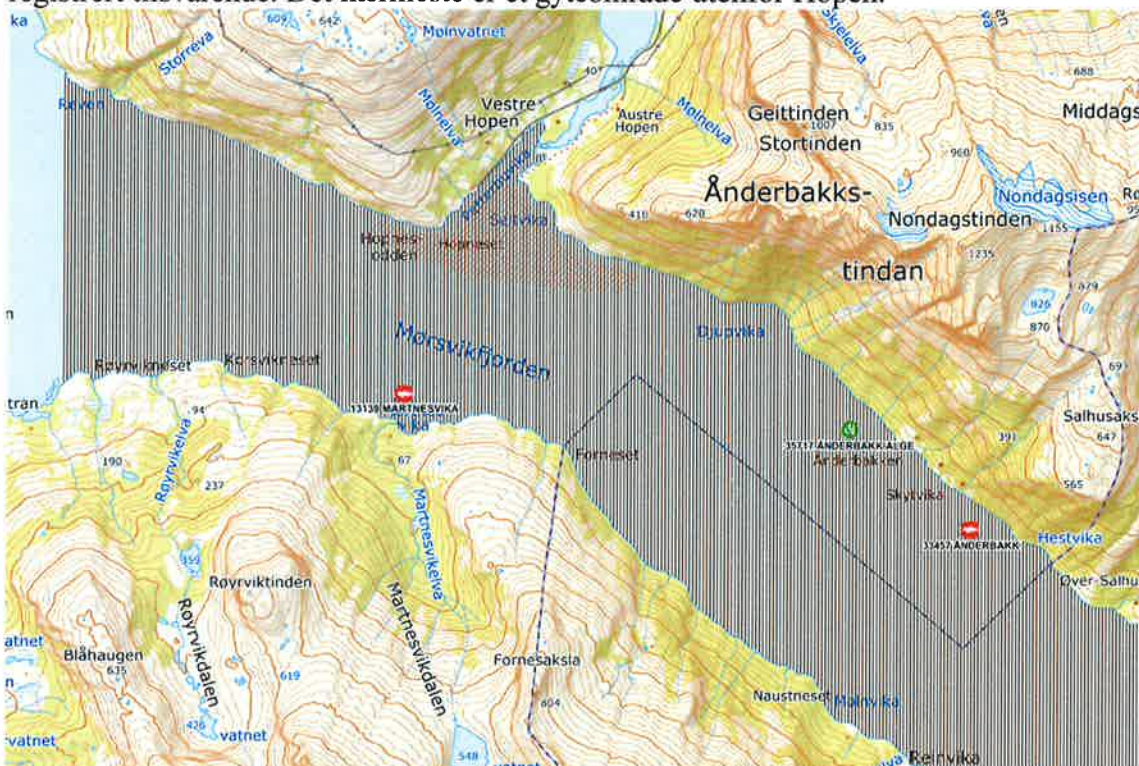
Lakselus og Ifarm

Martnesvika ligger også nært Hopvassdraget som er et vassdrag med laks, sjørøret og sjørøye og vassdraget er et av de viktigste sjørøyevassdrag i fylket. Disse artene er utsatt for lakselus og økt produksjon av laks i Martnesvika vil kunne medføre et økt lusepress.

Etter at denne søknaden er sendt inn er det kunngjort fra Cermaq sin side at de vil investere 580 millioner kr i utvikling av Ifarm, og at det er merder i Martnesvik som får installert første trinn. Ifarm er basert på bildegjenkjenning og identifisering av hver enkelt laks og individoppfølging av hver fisk. En fisk med lus kan for eksempel sorteres til side. Laksen vil også bli holdt ned på dypere vann av et nett og en antar at det vil medføre mindre påslag av lakselus. Hvis Cermaq lykkes med Ifarm vil det kunne ha stor betydning for bekjempelse av lakselus.

Gyteområde

Som Fiskarlaget påpeker er det registrert et nasjonalt verdifullt gyteområde for torsk i Mørsvikfjorden. Denne registreringen er gjennomført ved eggtelinger og undersøkelser av havstrømmer. At dette gytefeltet skal være nasjonalt verdifullt er nye opplysninger for Steigen kommune, og gjennom den kartleggingen som i sin tid ble gjort med fiskarlaget er det ikke registrert tilsvarende. Det nærmeste er et gyteområde utenfor Hopen.



Registrert gytefelt; gråskravur, registrert gyteområde av lokale fiskere: orange skravur

Fiskeridirektoratet som fagmyndighet bør vurdere konsekvensen av denne registreringen opp mot de gyteområdene som registrert av fiskerne selv. Steigen kommune legger til grunn at området Martnesvika er avsatt til akvakultur og at lokaliteten var godkjent og i drift når eggtelingen ble gjennomført.

Konklusjon

I forhold til arealbruk vurderes søknaden å være i tråd med kommuneplanens arealdel og det anbefales at tillatelse til anlegget gis som omsøkt.

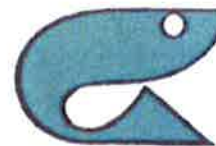
Steigen kommune er også gitt anledning til å uttale oss om søknader etter akvakulturloven i Steigens farvann. Bekymringen for om økt produksjon gir økte miljøkonsekvenser i et fjordsystem må avveies mot de fordelene produksjonsøkningen gir i form av verdiskaping og arbeidsplasser, og at den økte produksjonen også vil komme Steigen og andre oppdrettskommuner til gode i form av utbetalinger fra havbruksfondet. I dette tilfellet legges det vekt på at lokaliteten har vært drevet med en midlertidig tillatelse til en produksjon på 5460 tonn og at det således er en mindre reell økning det er snakk om.

Det legges til grunn at de ulike sektoretatene gjennom det lovverk de forvalter, gjør gode faglige vurderinger i forhold til miljøpåvirkninger. Steigen kommune bør derfor ikke ha innvendinger mot at Cermaq AS får tillatelse til å produsere inntil 6000 tonn biomasse på lokaliteten Martnesvik hvis dette vurderes som bærekraftig.

Vedlegg:

- Utdrag av søknad fra Cermaq Norway AS
- Brev fra Nordland Fylkes Fiskarlag

STEIGEN KOMMUNE Servicekontoret	
Løpnr. 1897/20	Saksbeh. 65
14 FEB 2020	
Artsaknr. 20/15	LOK.nr. 2
Ark.kode TA-043	
Gradering	
Kopi til:	



Storgt. 38, Boks 103, 8001 Bodø
Telefon: 75 54 40 70
Telefax: 75 54 40 71
E-post: nordland@fiskarlaget.no
No 938 275 696

Steigen kommune

Bodø, 13.2.2020
Ark. 11/98-13-548.1/EK

SØKNAD OM ENDRING AV AKVAKULTURLOKALITET MARTNESVIKA I STEIGEN KOMMUNE - UTTALELSE

Viser til søknad fra Cermaq Norway AS om arealutvidelse og biomasseøkning fra 3120 til 6000 tonn MTB på eksisterende lokalitet Martnesvika i Steigen kommune.

Søknaden har vært annonsert på kommunens hjemmesider med høringsfrist 14.2.2020.

Akvakulturanlegget vil ifølge søknaden fortsatt ligge i område avsatt til enbruks akvakultur (A21) og fortøyninger (A21-25).

Nordland Fylkes Fiskarlag har sendt søknaden på høring til Steigen og Hamarøy Fiskarlag, og det er ikke kommet merknader fra det lokale fiskarlaget.

Omsøkte lokalitet ligger i et område hvor Havforskningsinstituttet har kartlagt et nasjonalt viktig gytefelt for torsk. Gytefeltet er beskrevet å ha høye eggteitheter og god retensjon. Om lag en km fra Martnesvika har Fiskeridirektoratet kartlagt gyteområde for torsk (*Hopen*). Det er ikke registrert fiskeplasser som kommer i direkte konflikt med omsøkte anlegg.

Lokaliteten er omfattet av forbudet mot å bruke badebehandling med legemidler mot lakselus i anlegget. Behandling av anlegg som ligger i rekefelt eller gytefelt, eller 500 meter fra slike, må foretas i brønnbåt og lusebehandlingsvannet må transporteres bort fra anlegget. Regelverket er imidlertid ikke til hinder for at det kan slippes ut andre legemidler mot lakselus på lokaliteten, som forbaserte flubenzuroner eller emamectin flubenzuron.

Nordland Fylkes Fiskarlag kan ikke se at den søkte arealutvidelsen vil komme i konflikt med våre medlemmers fiskeriaktivitet. Når det gjelder biomasseutvidelsen så innebærer søknaden en betydelig økning av utslipp i området. Nordland Fylkes Fiskarlag er kritiske til etablering av akvakultur i gytefelt, spesielt når det er verdisatt som nasjonalt viktig. Nordland Fylkes Fiskarlag ber om at gytefeltet inngår i kunnskapsgrunnlaget og forutsetter at forvaltningen

gjør grundige vurdering ved behandling av søknaden slik at lokaliteten i fremtiden ikke går på bekostning av fjordmiljø og villfisk.

Med hilsen
NORDLAND FYLKES FISKARLAG

Steinar Jonassen

Elisabeth Karlsen

Dokumentet er godkjent og har ikke underskrift.

Kopi til
Steigen- og Hamarøy Fiskarlag
Nordland fylkeskommune
Fiskeridirektoratet region Nordland
Fylkesmannen i Nordland

Cermaq Norway AS

Gjerkbakknes

8286 Nordfold

6. januar 2020

Nordland fylkeskommune

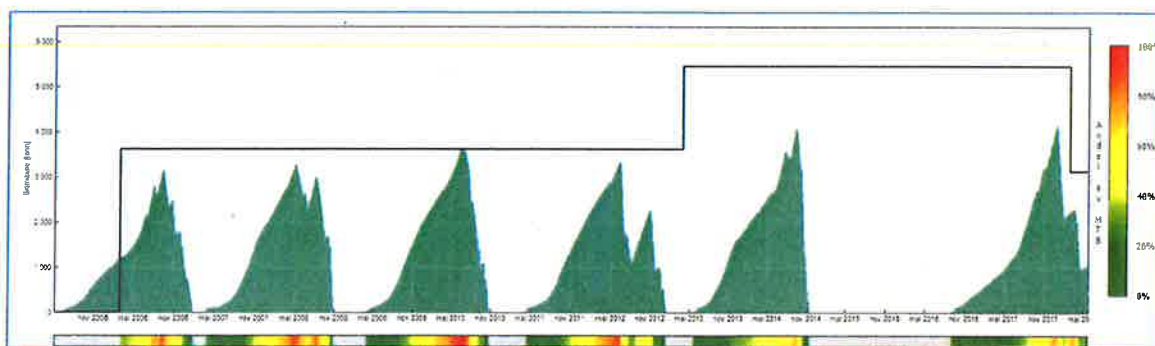
post@nfk.no

Lokalitet 13139 Martnesvik - søknad om økt biomasse og utvidelse av areal

Cermaq Norway AS («Cermaq») eier og drifter lokaliteten Martnesvik i Steigen kommune, og søker nå om økning av MTB til 6.000 tonn samt utvidelse av lokalitetens areal. For selve søknaden er det benyttet Fiskeridirektoratets elektroniske søknadsskjema. Cermaq ønsker i dette følgebrevet å utdype enkelte sentrale forhold utover det skjemaet gir rom for.

2. Historikk Martnesvik

Lokaliteten hadde fram til 28. februar 2018 en midlertidig tillatelse på 5.460 tonn biomasse. 2016-generasjonen ble slaktet ut i mai 2018, og det har ikke vært fisk på lokaliteten etter dette. Gjeldende permanente tillatelse er på 3.120 tonn. Driftshistorikk med biomasseutvikling er vist i figur 1 nedenfor.



Figur 1 – Driftshistorikk Martnesvik

3. Nærmere om miljøundersøkelser og forholdet til gjeldende utslippstillatelse

Miljøovervåking på Martnesvik har vært gjennomført i samsvar med gjeldende standard og utslippstillatelse, og viser gjennomgående gode resultater. Resultatet fra gjennomførte B-undersøkelser på tidligere lokalitetsplassering er oppsummert i tabell 1 nedenfor.

Dato prøvetaking	Rapportnummer	Type undersøkelse	Lokalitetstilstand
2.2.2018	APN-10003.01	Høyeste belastning	1
2.8.2016	APN-8387.02	Brakk	1
15.7.14	APN-7144.03	Høyeste belastning	2
10.6.13	APN-6504.01	Undersøkelse frekvens etter NS9410:2007	2

Tabell 1 – Resultater fra miljøundersøkelser type B

Den midlertidige utslippstillatelsen på 5.460 tonn inneholdt standard vilkår om gjennomføring av C-undersøkelser i samsvar med NS9410:2016, samt årlige oksygenmålinger i bunnvannet i fjordens dypområde. Pålagte undersøkelser er tatt og løpende innsendt til akvakulturmyndighetene.

I tillegg inneholdt tillatelsen krav om måling av bunnstrøm for lokaliteten. I forbindelse med den foreliggende søknaden om økt biomasse og utvidelse av areal er det som nevnt gjennomført komplett forundersøkelse i samsvar med NS9410:2016, inkludert strømmålinger på 4 ulike dyp. Rapporter fra forundersøkelse inkludert strømmålinger følger som vedlegg til søknaden.

Når det gjelder de nye strømmålingene er det avvik i forhold til gjeldende regler for måledyp for spredningsstrøm og bunnstrøm. Dimensjonerende størrelser for beregning av korrekte dyp er hhv. totaldyp 295 meter samt dybde not 34 meter. Dette tilsier nøyaktig korrekt dyp for spredningsstrøm på 84 meter (dvs. 34 meter + 50 meter), samt 134 meter for bunn dyp (34 meter + 100 meter).

Fylkesmannen i Nordland har tidligere meddelt Akvaplan-niva at avvik på maksimalt 10% av totaldyp kan aksepteres¹. Med et totaldyp på 295 meter gir dette akseptable intervaller på hhv. 55-113 meter for spredningsdyp og 105-163 meter for måling av bunnstrøm. De gjennomførte målingene er gjort på 100 meter for spredningsstrøm og 120 meter for bunnstrøm. Begge målingene ligger dermed godt innenfor marginene som er angitt.

4. Søknad om økt MTB

Cermaq søker nå om økt MTB til 6.000 tonn på Martnesvik. Selv om gjeldende tillatelse er 3.120 tonn, må den omsøkte økningen etter vårt syn ses i forhold til tillatelsen på 5.460 tonn som var gjeldende for de foregående generasjonene på lokaliteten.

¹ Meddelt i epost 18. januar 2018 fra Maria Seivaag (Fylkesmannen i Nordland) til Kristine Steffensen (Akvaplan-niva).

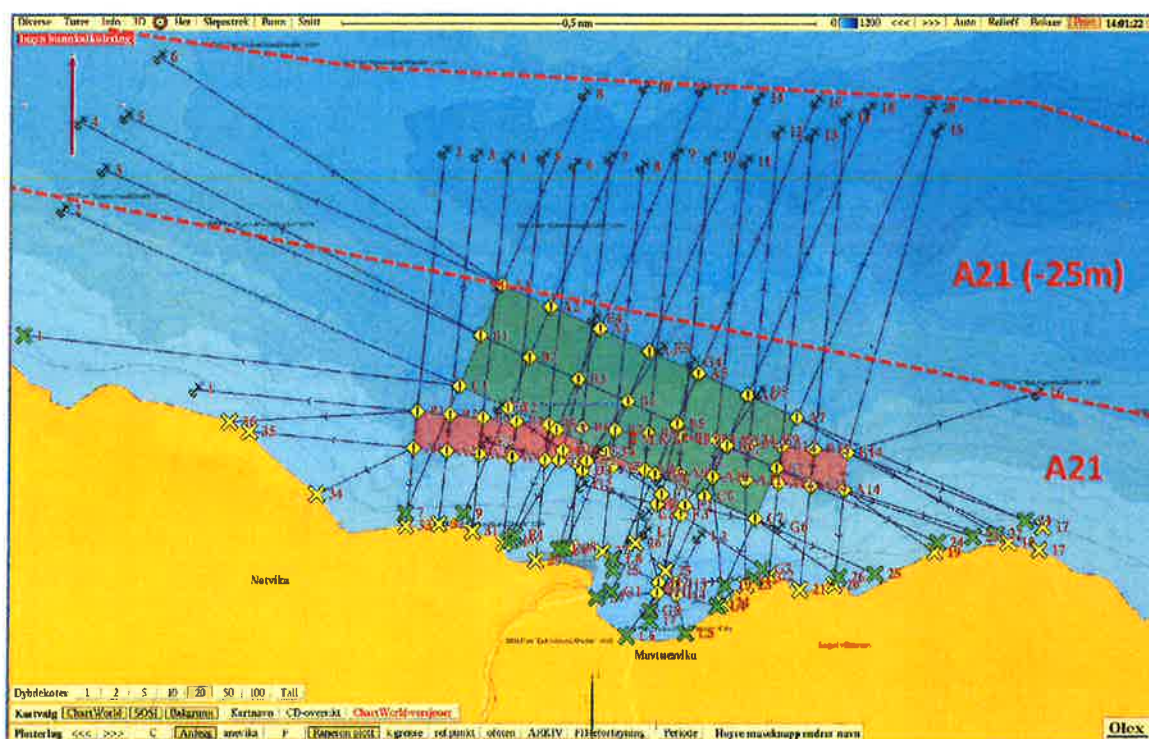
Som grunnlag for søknad om økt biomasse er det utarbeidet forundersøkelse i samsvar med NS9410:2016. Undersøkelsen er dokumentert både gjennom en samlerrapport og separate B- og C-rapporter samt strømrappport som følger som vedlegg. Antall prøvestasjoner og referansestasjon i forundersøkelsen oppfyller kravet til lokaliteter med biomasse over 6.000 tonn.

Etter Cermaqs syn dokumenterer tidligere drift, utvidelse av spredningsareal, økt dybde under store deler av anlegget, samt de gjennomførte miljøundersøkelsene at lokaliteten har bæreevne for omsøkt biomasse.

5. Nærmere om utvidelse av areal

Det tidligere anlegget på Martnesvik har bestått av en enkeltrekke på 1 x 13 bur, med burstørrelse 70 x 65 m. Cermaq ønsker nå å legge ut et helt nytt anlegg, med konfigurasjon 2 x 6 bur, med burstørrelse 105 x 105 meter. Økt areal under og mellom hver merd gir større spredningsareal og vil erfaringsmessig bedre lokalitetens miljømessige bæreevne. I tillegg vil store deler av det nye anlegget ligge over dypere vann, som ytterligere bedrer bæreevnen.

Nytt anlegg (grønt) vs tidligere anlegg (rødt) er vist i figur 2 nedenfor. Hele anlegget inkludert fortøyninger ligger innenfor arealene som er åpnet for akvakultur i gjeldende arealplan for Steigen kommune, hhv. områdene A21 og A21 (-25 meter).



Figur 2 – Faktisk overflateareal (omsøkt) og godkjent overflateareal

For øvrig vises til innsendt elektronisk søknadsskjema med vedlegg. Ved spørsmål bes om at det tas kontakt med undertegnede på mobil 970 99 265 eller epost knut@steigenlive.com.

På vegne av Cermaq Norway AS,



Knut Andersen
Ekstern rådgiver

DETALJREGULERINGSPLAN HAUG - 2. GANGS BEHANDLING

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
 Detaljreguleringsplan Haug
 Arkivsaksnr.: 18/645

Arkiv: NAVN

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
47/19	Plan- og ressursutvalget i Steigen	10.12.2019
12/20	Plan- og ressursutvalget i Steigen	17.03.2020

Forslag til vedtak:

Detaljreguleringsplan for Haug vedtas i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, jfr. vedlagte plankart, planbestemmelser, og planbeskrivelse m/vedlegg.

Saksutredning:

Rambøll As har på vegne av Ålstadøya Trelast AS utarbeidet detaljreguleringsplan for et område på Haug på Engøløya; gnr. 67, bnr 4-5 eid av Ole Jacob Aalstad og Hege Ørnhaug.

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boligområde med relativ høy utnyttelsesgrad. Det er i tillegg regulert lekeplass, parsellhage og grøntområde. Planområdet har en størrelse på ca. 20 daa og er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel, men der avgrensning er noe justert i forhold til kommuneplanen.

Planområdet ligger på innmarksbeite, avgrenset av overflatedyrka mark. De viktigste problemstillingene tilknyttet planarbeidet har vært tilpasning av bygninger i forhold til jordbrukslandskapet, samt barns tilgang på leke- og oppvekstområder.

Plan- og ressursutvalget vedtok den 10.12.19 å sende forslag til detaljreguleringsplan for Haug på høring og å legge planen ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

Offentlig ettersyn og høring ble kunngjort ved at berørte parter og sektormyndigheter ble tilskrevet, og med annonsering i Lokalavisa NordSalten og på kommunens hjemmeside. Kommunen kan selv velge om og i hvilken grad merknader skal tas til følge og gjøre endringer i planen, eller om høringsforslaget skal beholdes.

Merknadsbehandling

Under er det skrevet sammendrag av merknader med administrasjonens vurdering. Forslagsstiller/planlegger er gitt anledning til å kommentere alle innspillene, men har gitt tilbakemelding på at det så de ikke behov for.

<i>Avsender, sammendrag av merknad</i>	<i>Administrasjonens vurdering</i>
Sametinget 18.12.2019 Viser til brev ved oppstartsvarsel og har ingen ytterligere merknad.	Administrasjonens vurdering: Tas til orientering

<p>Statens vegvesen 13.1.2020 Statens vegvesen har ingen merknader til denne reguleringsplanen.</p>	<p>Administrasjonens vurdering: Tas til orientering</p>
<p>Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) 7.1.2020 Beskriver utredningene i planen som positive og mener sine saksområder (bl.a. skred, overvann, energianlegg) er godt ivaretatt og har ikke ytterligere merknader.</p>	<p>Administrasjonens vurdering: Tas til orientering</p>
<p>Miljøorganisasjonen «Grønn Fremtid» v/ Magne Pettersen 27.12.2019 Gjengir i sitt innspill utdrag av den geotekniske vurderingen som følger planforslaget, og minner om NVE sin veileder sikkerhet mot kvikkleireskred.</p>	<p>Administrasjonens vurdering: Det er uklart hva som egentlig menes med dette innspillet. Tas til orientering.</p>
<p>Fylkesmannen i Nordland, 7.2.20;</p> <p>Fastslår at det ikke foreligger innsigelse</p> <p>Mener kommunen ikke har kommentert Fylkesmannens innspill til oppstartsmelding</p> <p>Fastslår at andelsjordbruk og parsellhager inngår i LNFR-formålet forutsatt at det ikke legges opp til infrastruktur eller bygge-/anleggstiltak.</p> <p>Anbefaler at planområdet ikke utvides med arealet som er tenkt brukt til parsellhage og mener det kan leies ut av eier av arealene til sameie/velforening eller enkeltpersoner som ønsker å dyrke mat på arealet. Det er krav om at jordbruksarealer skal drives og driveplikten følger eier. Driveplikten oppfylles ved at arealet leies bort.</p>	<p>Administrasjonens vurdering:</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Planforslaget som foreligger er godt begrunnet</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>En ser poenget til Fylkesmannen, men ser ikke grunn til å endre reguleringsplanen. Planen åpner det for salg av parsellhager, men eier kan også bestemme seg for å leie bort slik det her foreslås. Dette kan vurderes i hvert tilfelle.</p>
<p>Nordland fylkeskommune, 7.2.2020:</p> <p>Planen er ikke i strid med regionale interesser</p> <p>Ber kommunen vurdere om fortau og holdeplass for skolebuss bør innarbeides i planen, selv om boligfeltet etter all sannsynlighet aldri vil få noen betydelig trafikkbelastning.</p> <p>Ber kommunen innarbeide bestemmelser om rekkefølge som i størst mulig grad sikrer at</p>	<p>Administrasjonen sin vurdering:</p> <p>Tas til orientering</p> <p>Trafikkbelastningen vurderes til å ikke være stor nok til å kreve dette. Erfaringsmessig tar det lang tid å bygge ut boligfelt i Steigen. Trafikksikringstiltak må heller vurderes fortløpende.</p> <p>Det er innarbeidet rekkefølgebestemmelse om at lekeplass skal være opparbeidet senest</p>

<p>utbyggingen av de enkelte delfeltene B1-4 skjer trinnvis for å unngå at området i lengre tid framstår som byggeplass. Dette er ikke minst viktig av hensyn til barn og unges interesser.</p> <p>Svært positivt at det er avsatt areal til parsellhager</p> <p>Også positivt at planen har ambisjon om at nye bygninger tilpasses det verdifulle kulturlandskapet på Engeløya, men ber kommunen vurdere om det kan innarbeides i reguleringsbestemmelsene, slik at det gir en sterkere styring av husenes utforming.</p> <p>Utover det har de ingen spesielle merknader.</p>	<p>påfølgende sommer etter at tredje bolig i felt B1-4 tas i bruk. Det vurderes at dette er tilstrekkelig hensyn til barn- og unge.</p> <p>Tas til orientering</p> <p>Det er lagt vekt på en landskapstilpasning ved at ikke det skal bygges for høyt i et åpent og eksponert jordbrukslandskap. Det er også en bestemmelse (§ 2.5) om at all bebyggelse skal tilstrebes tilpasset eksisterende landskap. Dette ivaretar etter administrasjonens syn det Fylkeskommunen etterlyser.</p>
--	---

Bakgrunn:

Planforslaget er i hovedsak i tråd med boligområde B 5_1 i kommuneplanens arealdel. Det vises til vedlagte plandokumenter for ytterligere beskrivelse av planforslaget.

Vurdering:

Etter administrasjonenes oppfatning er det høy kvalitet på det planarbeidet som her er gjennomført og det har vært et godt samarbeid med planlegger i planprosessen. Planen detaljregulerer på en god måte et boligområde avsatt i kommuneplanens arealdel. Det anbefales at planen vedtas uten endringer i forhold til det som ble sendt på høring. Sluttbehandling skjer i kommunestyret.

Vedlagt til innkallingen:

Planbestemmelser av 19.11.2019

Plankart av 19.11.2019

Planbeskrivelse av 19.11.19

Vedlegg til planbeskrivelsen, herunder illustrasjoner finnes på www.steigen.kommune.no under Reguleringsplaner med tittel:

DETALJREGULERINGSPLAN HAUG, ENGELØYA- G.NR 67 B.NR 4 OG 5 - HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

STEIGEN VIKINGSTUE - OPPSTART AV DETALJREGULERINGSPLAN

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Vikingstue
Arkivsaksnr.: 20/159

Arkiv: NAVN Steigen

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

Møtedato
17.03.2020

Forslag til vedtak:

Plan- og ressursutvalget finner ikke grunn til å stanse planinitiativet til Steigen Vikingstue i henhold til Plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd, og oppstart av reguleringsplan kan varsles i tråd med planinitiativ og referat fra oppstartsmøte.

Saksutredning:

Steigen kommune avholdt den 25.2 oppstartsmøte for ny detaljreguleringsplan Steigen Vikingstue på Fjellstad på Engeløya. Området som søkes regulert er i kommuneplanens arealdel avsatt til landbruk, natur og friluftsområde (LNFR) åpnet for spredt bygging av bolig og næring.

I oppstartsmøtet skal kommunen i henhold til «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven», ta stilling til om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd:

§ 12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid

Når planarbeidet igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles. Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet først legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Det skal skrives referat fra møtet. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering.

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.

Normalt tar administrasjonen i henhold til delegeringsreglementet stilling til om planinitiativet skal stanses i oppstartsmøtet. Det vanlige er at områder som reguleres er avsatt til byggeområde med krav om regulering i kommuneplanens arealdel, dvs planområdet er i tråd med overordnet plan og det gis derfor klarsignal for at regulering kan igangsettes.

I dette tilfellet er området i kommuneplanen ikke avsatt til byggeområde, men til LNFR område åpnet for spredt bygging. Planinitiativet er derfor ikke i henhold til overordnet plan. Det vurderes derfor at en regulering her er av prinsipiell betydning og spørsmålet fremmes for politisk behandling.

Bakgrunn:

I henhold til Plan og bygningsloven § 12-1 skal:

«Kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.»

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan.»

Den utbyggingen som Steigen Vikingstue AS planlegger må betraktes som et «større bygge- og anleggstiltak» og det kreves regulering.

Kommunen har myndighet til å stoppe planinitiativet nå. Kommunen kan også la vær å fremme en regulering hvis en ikke finner grunn til å fremme forslaget som sendes inn senere. Begrunnelsen kan i så fall for eksempel være at planinitiativet ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel. Siden tiltakene som foreslås ikke er avklart i overordnet plan kan det også være et behov for ekstra utrednings- og analysearbeid.

I Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 2, reguleres gjennomføring av oppstartsmøte der bokstav i) er relevant;

Oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum skal gjennomføres innen rimelig tid etter at kommunen har mottatt forespørsel om dette fra forslagsstilleren.

I oppstartsmøtet skal alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget, behandles. Det skal blant annet tas stilling til:

- i) om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd.*

(Resten av denne paragrafen er gjengitt i referat fra oppstartsmøtet)

Vurdering:

Det som taler for å stoppe planinitiativet er at området ikke er avklart i kommuneplanens arealdel som byggeområde, og at det er registrert dyrka/dyrkbar jord i planområdet. Det kan også være andre negative effekter av økt turisme.

Det som taler for å åpne for en reguleringsprosess er at jorda ikke er slått på mange år, at det tidligere er gitt tillatelse til en omdisponering av dyrka mark og at det har vært drevet campingplass i området. Det er også klart at hvis disse planene gjennomføres vil det kunne skape arbeidsplasser i reiselivsnæringen på Engeløya/Steigen, samt andre positive

ringvirkninger. Planinitiativet innebærer også bygging av leiligheter, dvs bolig, og kommuneplanen åpner for spredt bygging av bolig å næring i området.

Det er viktig å understreke at en her ikke tar stilling til detaljene i den reguleringen som beskrives i planinitiativet/referat fra oppstartsmøte. Det blir eventuelt gjort ved behandling av forslaget til privat reguleringsplan når det oversendes kommunen for behandling seinere.

Men kommunen må ta stilling til om en vil stanse planinitiativet nå, jfr. forskriftens § 2 i), eller om en gir klarsignal til at det kan varsles oppstart av privat reguleringsplan som skissert. Både positive og negative konsekvenser av tiltaket må for øvrig beskrives i planbeskrivelse/ ROS analyse.

Det vises til vedlagte planinitiativ og referat fra oppstartsmøte. Hvis Plan og ressursutvalget åpner for oppstart av regulering, kan det også fra utvalgets side vurderes om det er behov for ekstra utrednings- og analysearbeid i planprosessen enn det som er beskrevet i de vedlagte dokumenter, eller om det er andre forhold som må belyses.

Vedlagt til innkallingen:

Planinitiativ av 19.02.20 m/vedlegg

Referat fra oppstartsmøte av 25.02.20

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL - NÆRINGSVIRKSOMHET GNR 76 BNR 3

Saksbehandler: Karen Fagervik Omnes
Arkivsaksnr.: 19/1257

Arkiv: G/BNR 76/3

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
3/20	Plan- og ressursutvalget i Steigen	04.02.2020
7/20	Steigen kommunestyre	11.02.2020
14/20	Plan- og ressursutvalget i Steigen	17.03.2020

Forslag til vedtak:

1. Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan før det kan gis tillatelse til treningssenter/spa/velvære, servicebygg og utleiebolig på gnr. 76 bnr. 3 i henhold til situasjonsplan mottatt 02.03.2020. Dette begrunnes i at tiltakene vurderes å være så store at det kreves utarbeidelse av reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1 andre og tredje ledd.
2. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for 85 m² utleiebolig på gnr. 76 bnr. 3 avslås. Avslaget begrunnes i at et slikt stort turist- og næringstiltak vil stride mot landbruks- og landskapsinteressene i LNFR-formålet, og vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 19-2. Om det skal gis tillatelse til tiltakene vurderes i egen reguleringsprosess, jf. punkt 1.

Saksutredning:

Steigen kommune har 19.02.2020 mottatt søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, for bygging av 85 m² utleiebolig på et område avsatt til LNFR-formål. Det ønskes bygget en utleiebolig tilknyttet treningssenter og servicebygg som det tidligere er gitt dispensasjon til. Ettersom tiltaket samlet blir av stort omfang må det vurderes om det skal stilles krav til utarbeiding av reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltakene.

Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å bygge en utleiebolig på 85 m² samt at det ønskes en endret plassering av tiltaket det tidligere er gitt dispensasjon til. Grunnen til at det søkes ny dispensasjon er at det etter nye beregninger viser seg å bli lite overnattingsrom i servicebygget. For å kunne dekke bedre opp for høye byggekostnader er de avhengig av flere utleierom. De ønsker derfor enda et utleiebygg på 85 m² med 4 soverom på samme tomten som de andre byggene. Formålet er å etablere en utleiebolig og dermed sikre et større inntektsgrunnlag for bedriften samt å kunne tilby et bedre overnattingstilbud til gjester for kort- og langtidsopphold på Engeløya.

Tiltaket søkes plassert på område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til arealformål landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift. I kommuneplanens arealdel er det trukket opp retningslinjer for LNFR-områder. Disse går på at det innenfor LNFR-områder for stedbunden næring ikke tillates spredt bebyggelse til bygge- og anleggsformål eller andre tiltak i strid med formålet, samt fradeling eller bortfesting til slike formål, da det foreligger

særlig viktige interesser innen jordbruk, skogbruk, reindrift, jakt, fiske, natur, friluftsliv og landskapsestetiske hensyn mv.

I kommunens eget temakart er området markert som kulturlandskapsområdet. På naturbase.no er ønsket plassering markert som både utvalgt og verdifullt kulturlandskap. Arealet ligger utenfor område som er markert som hensynssone for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (H570_6 Steigen). Nordland fylkeskommune har tidligere vært på befaring på samme eiendom, og i uttalelse om fradeling av samme areal til næringsbygg 31.01.2013, uttalte de at tiltaket ikke er i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. Det er enkelte arter som i følge artkart er observert i området, men tiltaket er ikke i konflikt med disse artene. Utover dette fremgår det ikke andre interesser i temakart som strider med tiltaket. På gårdskart er det aktuelle arealet markert som annet markslag. Byggene vil dermed plasseres slik at de ikke berører dyrket mark.

Bakgrunn:

Det er tidligere gitt dispensasjon til samme søker og på samme område av Steigen kommunestyre i saksnr. 7/20 den 11.02.2020. Vedtaket lyder som følgende:

«Det gis dispensasjon for servicebygg på 85m² for restaurant og overnatting og treningssenter med spa/velvære og det som hører naturlig til, på 170m². Herunder gis det også dispensasjon til opparbeiding av grøntareal og parkeringsplass i henhold til vedlagt situasjonsplan. Dette begrunnes i at hensynene bak bestemmelsen det dispensereres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg anses fordelene ved å gi dispensasjon å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Hvis ikke dispensasjonen er tatt i bruk senest 3 år etter at den er gitt, faller den bort.»

Plan- og ressursutvalget gav 20.03.2013 med saksnr. 24/13 følgende vedtak:

«I

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

II

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

III

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

- Tomta skal benyttes til næringsetablering slik beskrevet i søknad.*
- Tomta utformes av kommunens oppmålingsingeniør i samråd med grunneier. Tomta skal ikke beslaglegge fulldyrka jord.*
- Bebyggelse på tomta må plasseres minst 10 m fra fulldyrka jord.*
- Bebyggelse på tomta må ivareta estetiske hensyn og god landskapstilpasning.*

- Før tomta kan bebygges må det foreligge skriftlig tilsagn om tilknytning til Røssøy vannverk.

IV

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

Det er altså tidligere gitt dispensasjon til et næringsbygg på 20*10 meter i samme område. Denne dispensasjonen er ikke gjeldende lengre ettersom det er mer enn 3 år siden den ble gitt. Tidligere i år er det gitt dispensasjon til servicebygg på 85 m² og næringsbygg på 170 m², med tilhørende parkerings- og grøntareal.

Rettsgrunnlag:

Plan og bygningsloven § 1-1. Lovens formål

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsloven § 12-1. Reguleringsplan

Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser.

Kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Tillatelse etter § 20-2, jf. 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan. Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven.

Reguleringsplan kan utarbeides som områderegulering, jf. § 12-2, eller detaljregulering, jf. § 12-3.

Reguleringsplan kan utarbeides i sammenheng med kommuneplanens arealdel³ eller som egen planprosess.

Kongen kan i forskrift fastsette tekniske kvalitetskrav til reguleringsplan og gi nærmere bestemmelser om inndelingen av arealformål, planbestemmelser og behandling av reguleringsplan.

Plan- og bygningsloven § 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 forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, 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, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse

Ot.prp. nr. 51 (1987-88) s. 53:

«Hovedkriteriet for reguleringsplikten må være om tiltaket i seg selv eller de konsekvenser det kan gi, vil fremkalle vesentlige endringer i det bestående miljø, eller utløse behov for andre tiltak m.v. som samlet kan gi større virkninger. Dette kriteriet må kombineres med hensynet til å gi offentligheten adgang til å gjøre sine synspunkter gjeldende før endelig beslutning om tiltakets gjennomføring treffes.

Visse tiltak vil alene i kraft av størrelsen utløse reguleringsplanplikt. I andre tilfelle kan tiltak som ikke i seg selv er så store, men som plasseres i «sårbare» områder utløse reguleringsplanplikt. Slike «sårbare» områder vil f.eks. være områder med særlig verdifullt kultur- eller naturlandskap, områder som er preget av bevaringsverdig bebyggelse eller som på annen måte har særlig vernekarakter.»

Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 228t:

«Kommunen vil til en viss grad måtte bruke skjønn for å avgjøre behovet for reguleringsplanlegging ut over det som er krevd i kommuneplanens arealdel. Det følger av bestemmelsen at kommunen har ansvar for å sørge for at det utarbeides reguleringsplaner også ut over det som er bestemt i kommuneplanens arealdel, dersom det er behov for det, jf. også tredje ledd. Dersom behovene endrer seg uten at dette er fanget opp i kommuneplanens arealdel, kan det være nødvendig å utarbeide reguleringsplan for et område.

Tredje ledd viderefører kravet om at det skal foreligge reguleringsplan før det kan gis tillatelse til gjennomføring av større bygge- og anleggsarbeider. Vurderingen av hva som er «større bygge- og anleggsarbeider» må bero på en konkret vurdering ut fra de forhold som gjør seg gjeldende på stedet og i saken. I bestemmelse til kommuneplanens arealdel kan det ut fra byggstørrelse, antall osv. fastsettes når tiltak utløser krav om utarbeiding av reguleringsplan.

Visse tiltak vil alene i kraft av størrelsen utløse reguleringsplikt. I andre tilfeller kan tiltak som ikke i seg selv er så store, men der virkningene for omgivelsene er

omfattende eller usikre, føre til reguleringsplikt. Dette kan være aktuelt for tiltak som plasseres i sårbare områder med f.eks. særlig verdifullt kultur- eller naturlandskap, områder som er preget av bevaringsverdig bebyggelse eller på annen måte har særlig vernekarakter. Normalt vil bygge- og anleggstiltak i nye byggeområder være å anse som større bygge- og anleggsarbeider som vil kreve reguleringsplan, med mindre det er gitt bestemmelser i kommuneplanens arealdel om mindre og spredt utbygging etter § 11-10 nr. 1 og § 11-11 nr. 1 og 2.»

Krav om reguleringsplan:

I henhold til pbl § 12-1 kreves det reguleringsplan for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn. Tillatelse etter § 20-2, jf. § 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan. Etter annet ledd er det kommunestyrets ansvar å sørge for at det utarbeides reguleringsplan for de områdene i kommunen der det er behov for plan for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte parter og offentlige interesser.

Etter forarbeidene vil hva som omfattes av «større bygge- og anleggstiltak» bero på en konkret vurdering av de forhold som gjør seg gjeldende på stedet og i saken. I vurderingen skal det bl.a. legges vekt på tiltakets størrelse, om tiltaket skal plasseres i et sårbart område og virkningene tiltaket får på omgivelsene. Det er videre sagt at bygge- og anleggstiltak i nye byggeområder normalt vil være å anse som større bygge- og anleggsarbeider som vil kreve reguleringsplan.

Av rettspraksis (RT-2009-354) fremgår det at lovens uttrykk tar sikte på alle tiltak som medfører endring i bestående miljø og konsekvensene av slike tiltak. Det følger videre at lov og forarbeider forstås slik at plikten til å regulere foreligger når tiltaket i seg selv eller konsekvensene av tiltaket vil medføre vesentlig endringer i det bestående miljø eller utløser behov for andre tiltak som samlet kan gi større virkning. Denne plikten vil variere etter forholdene i den enkelte kommune og fra sted til sted. Plikten til å utarbeide reguleringsplan skal avgjøres ut fra de samlede virkninger og konsekvenser av hele tiltaket. Det hører under plan- og bygningsmyndighetene å vurdere forholdene i den enkelte kommune for å ta stilling til om reguleringsplan må utarbeides. Lokalisering, dagens bruk, bestående miljø, virkningen av tiltaket, bygningstekniske vurderinger og en rekke andre forhold må trekkes inn.

Det fremgår etter dette at spørsmålet om tiltaket i denne saken krever reguleringsplan skal løses etter en konkret vurdering av tiltakets størrelse, samt dagens bruk av område, hvilke virkninger tiltaket vil ha og hvor følsomt området er.

Behovet for reguleringsplan i dette området er ikke tidligere fanget opp i kommuneplanens arealdel ettersom området ikke er åpnet for bygging. Administrasjonen har ikke tidligere vurdert kravet til reguleringsplan fordi det i 2013 var gitt dispensasjon i samme område for bebyggelse av samme størrelse. Det var også innstilt fra administrasjonen å gi dispensasjon til et mindre tiltak enn det som ble gitt dispensasjon til fra kommunestyre. Det er nå levert inn ny søknad om dispensasjon for ekstra utleiebolig på 85 m² og administrasjonen ser derfor behovet for å vurdere om det i henhold til pbl. § 12-1 skal stilles krav om reguleringsplan før tiltaket kan gis tillatelse til etter pbl. § 20-2, jf. § 21-4.

Slik tiltaket er skissert blir det et kombinert treningscenter med SPA/velvære og servicebygg tilsvarende ca. 255 m², en uteleiebolig på 85 m², samt tilhørende parkerings- og grøntareal. Dette gir til sammen en bebyggelse på ca 340 m². Tiltaket skal videre plasseres i område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR-område, som er området avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål. Formålet for ny bebyggelse er turist-, tjenesteytings- og næringsinteresser. Området er i temakart markert som utvalgt og verdifullt kulturlandskap, samt at det er i kjerneområde for landbruk. Dette vurdert opp mot at det i forarbeidene nevnes at det for tiltak i sårbare områder med f.eks. særlig verdifullt kultur- eller naturlandskap skal mindre til for å utløse reguleringsplikt, taler for tiltaket skal kreves utarbeidelse av reguleringsplan.

Det er for lignende typer tiltak krevd reguleringsplan. Blant annet har kommunen krevd reguleringsplan for utarbeidning av treningscenter ved Kleivan i Leinesfjord, det er reist sak i dette plan- og ressursutvalget om det skal åpnes for regulerings til nærings-, turist- og boligformål ved Vikingstua på Engeløya, samt at kommunen i kommuneplanens arealdel stiller krav om reguleringsplan for boligbebyggelse ved Hellvika i Leinesfjorden. Disse reguleringsplanene er i tillegg i områder som er åpnet for bebyggelse eller spredt bebyggelse. Hensynene til forutberegnelighet og likhet for loven må vektlegges i denne vurderingen.

I forarbeidene fremgår det videre at bygge- og anleggstiltak i nye byggeområder normalt vil være å anse som større bygge- og anleggsarbeider som vil kreve reguleringsplan. I dette tilfellet er det ikke åpnet for bygging i dette området, og det vil dermed være å anse som et nytt byggeområde. Dette sett i sammenheng med at det for andre tiltak av omtrent samme omfang er stilt krav om reguleringsplan, samt at byggetiltaket i seg selv er stort taler for at det skal stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan før tiltaket kan gis tillatelse.

Søknad om dispensasjon:

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Begge vilkårene må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon.

Det siste vilkåret er oppfylt dersom relevante fordeler er klart større enn ulempene som dispensasjonen medfører. Hvilke hensyn som er relevante ved en dispensasjonsvurdering må ses i sammenheng med de offentlige hensyn som skal ivaretas etter loven og gjennom planlegging.

Det må først vurderes om dispensasjon fører til en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta, eller av lovens formålsbestemmelse. Som nevnt er det tidligere gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for et bygg til treningscenter på 170 m² og et servicebygg på 85 m², samt parkerings- og grøntareal. Dette tilsvarer et bebygd areal på 255 m², som overstiger arealet på bebyggelsen det ble gitt dispensasjon til i plan- og ressursutvalget i 2013. Dette var fra administrasjonens side nevnt som argument for at det kunne gis dispensasjon i saksnr. 7/20 behandlet av Steigen kommunestyre 11.02.2020. Slik administrasjonen ser det taler ikke dispensasjonen i 2013 som argument for at det i tillegg kan gis dispensasjon for uteleiebolig på 85 m².

Total bebygd areal for treningssenter, servicebygg og utleiebolig blir ca. 340 m². Ved å gi dispensasjon til utleiebolig blir tiltak så stort at det vil anses som en vesentlig tilsidesettelse av hensynene som skal ivaretas av LNFR-formålet. Dispensasjonen til utleiebolig kan medføre en utvanning av kommuneplanens arealdel, som igjen kan medføre at planen mister sin forutberegnelighet og troverdighet. En dispensasjon vil også medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak formålsbestemmelsen. Dette grunnet i at en dispensasjon for et slikt stort tiltak fra LNFR-formålet ikke vil sikre forutsigbarhet for alle berørte interesser og myndigheter, og medføre at berørte interesser og myndigheter ikke får medvirket til tiltaket.

Det er vedtatt ny kommuneplan i 2016 hvor arealet ble avsatt til LNFR-formål. I tillegg ble det sendt inn innspill i forbindelse med arbeid med kommuneplanens arealdel. Dette ble vurdert, uten at det ble tatt med i kommunestyrets vedtak. Dette taler mot at dispensasjonen ikke vil føre til en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsen.

Området det søkes dispensasjon for er ikke i bruk, og vil dermed ikke beslaglegge viktig landbruksareal. Det fremgår av temakart at området anses som utvalgt og verdifullt kulturlandskap, i tillegg til at arealet er i kjerneområde for landbruk. Dette sammen med ovenfor nevnte momenter taler for at en dispensasjon for utleiebolig på 85 m² vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen.

Ettersom vilkårene oppstilt i pbl. § 19-2 er kumulative kan det ikke gis dispensasjon til utleiebolig på 85 m² i henhold til søknad mottatt 19.02.2020.

Dersom plan- og ressursutvalget kommer til at begge vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt og at dispensasjon kan gis, må saken sendes tilbake til administrasjonen for ny behandling. Saken vil da sendes på høring til berørte myndigheter, før den igjen skal behandles av plan- og ressursutvalget. Hvis saken sendes tilbake til administrasjonen vil ikke gebyr sendes ut før ny behandling av søknaden.

Gebyr:

Dispensasjonssøknader er gebyrpliktig etter gebyrregulativ for Steigen kommune, vedtatt 01.07.2016. Saksbehandlingsgebyret utregnes som følger og belastes tiltakshaver:

B7. Dispensasjonssøknader.	Fra planer.	Kr.	4310,-
Sum:		Kr.	4310,-

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen skal sendes til Steigen kommune, Myklebostad 1, 8283 Leinesfjord. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

Vedlegg:

- Søknad om dispensasjon til å bygge en 85 m² stor utleiebolig
- Situasjonsskart mottatt 08.03.2020.

STEIGEN KOMMUNE
Servicekontor

887/20 Saknr. KFO

02 MAR 2020

19/257 15

6/20 76/3

10.5

Utleiebolig

85 m²

40 m

vei

Grønt areal

80 m

Trening/SPA/Servering/Utleie

53 m

190 m²

Parkering

3.4

R0



Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 28.02.2020 14:24
Eiendomsdata verifisert: 28.02.2020 10:15

GÅRDSKART 1848-76/3/0
Tilknyttede grunneiendommer:
76/3/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser
TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog
	Annet markslag
	Bebygd, samf., vann, bre
	Ikke klassifisert
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

Fulldyrka jord	86.8	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	40.8	127.6
Produktiv skog	33.1	33.1
Annet markslag	84.3	
Bebygd, samf., vann, bre	5.3	89.6
Ikke klassifisert	0.0	0.0
Sum	250.3	250.3

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

Torgeir Nilsen
Engeløyveien 339, 8289 Engeløya
Mobil 91618033, Epost fysiogym@gmail.com



15.02.2020

Steigen kommune
V/Karen Omnes
8283 Leinesfjord

STEIGEN KOMMUNE Servicekontoret	
Løpnr: 700/20	Saksbeh: KFU
19 FEB 2020	
Ansøker: 19/257	Ark. nr: 11
Ark kode: G/BNR 76/3	
Clasering:	
Kopi til:	

SØKNAD OM DISPENSASJON TIL Å BYGGE EN 85m2 STOR UMLEIEBOLIG.

Jeg søker herved om å få ytterligere dispensasjon til å bygge en utleiebolig nr. 2 på allerede omsøkt areal på Engeløya. Jeg har tidligere søkt kommunen og fått tillatelse til å bygge et servicebygg på 85m2 til både overnatting og restaurant, samt et treningssenter på 170kvm. Etter nye beregninger viser det seg å bli for lite overnattingsrom i servicebygget. For å kunne dekke bedre opp for høye byggekostnader er vi avhengig av flere utleierom. Jeg ber derfor om å få tillatelse til å bygge nok et utleiebygg på 85m2 med 4 soverom på samme tomten som de andre byggene.

Tiltakets formål:

Formålet med å etablere en utleiebolig er å kunne sikre et større inntektsgrunnlag for bedriften samt å kunne tilby et bedre overnattingstilbud til gjester for kort- og langtidsopphold på Engeløya.

Forhold som er vurdert:

1. Eiendommen:

Vi ser ingen ulemper med å plassere tre frittstående bygg siden tomten er stor nok til det. Det gamle innmarksbeite blir uansett ikke i bruk når ny næringsvirksomhet etableres.

2. Adkomst:

Adkomsten blir som beskrevet i tidligere søknad. Tiltaket ligger ved Røssøyveien og avkjøringen blir på eksisterende vei til tomtene og boligen i Middagshågen. Parkering er tenkt etablert på tomten, med god oversikt og uten hinder for trafikken ned til Røssøya. Ingen større endringer i forhold til den første søknaden.

3. Vei, vann og avløp: Tiltaket bruker eksisterende vei som beskrevet i vedlagt kart. Vannledning fra privat vannverk ligger 30 meter fra tomten og påkobling er avklart med eiere. Avløp og avrenning blir til en liten bekk som ligger på tomten. Dette etableres etter forskriften.

5. Samfunnsikkerhet: Tomten ligger skjermet fra folk og hovedvei.

6. Ras: Det er ikke fare for ras i området.

7. Flom: Bare små bekker i området med liten vannføring.

8. Beliggenhet: Engeløya og Røssøya er et populært område for fastboende, besøkende og turister. Det ligger sentralt på Engeløya med nærhet til butikk, skole og turistanlegg.

Dispensasjon fra plankrav:

Tiltenkt utleiebolig ligger innenfor et område som er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel. Det søkes derfor dispensasjon fra plankravet. Søknaden begrunnes med at dette området egner seg godt til omsøkt formål sammen med treningssenter, overnatting og restaurant, som det allerede er søkt om tidligere i år og godkjent i kommunestyret.

Konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet:

Tiltaket vårt øker kapasiteten på overnattingstilbud på Engeløya.

Tiltaket berører eller skjemmer ikke automatisk fredede kulturminner i området.

Fordelene med dette tiltaket er mange:

1. Vi utnytter et gammelt beiteområdet som ikke er i bruk i dag. I tillegg er naboene som bor i nærheten positiv til planene.
2. Vi etablerer flere overnattingstilbud i nord-kommunen.
3. Vi skaper arbeidsplasser.
4. Vi dekker noe av etterspørselen for overnatting fra turister og andre som ferdes mye i dette området.

Konklusjon:

Det er etter vår mening ingen hensyn bak LNFR som blir vesentlig tilsidesatt av dette tiltaket.

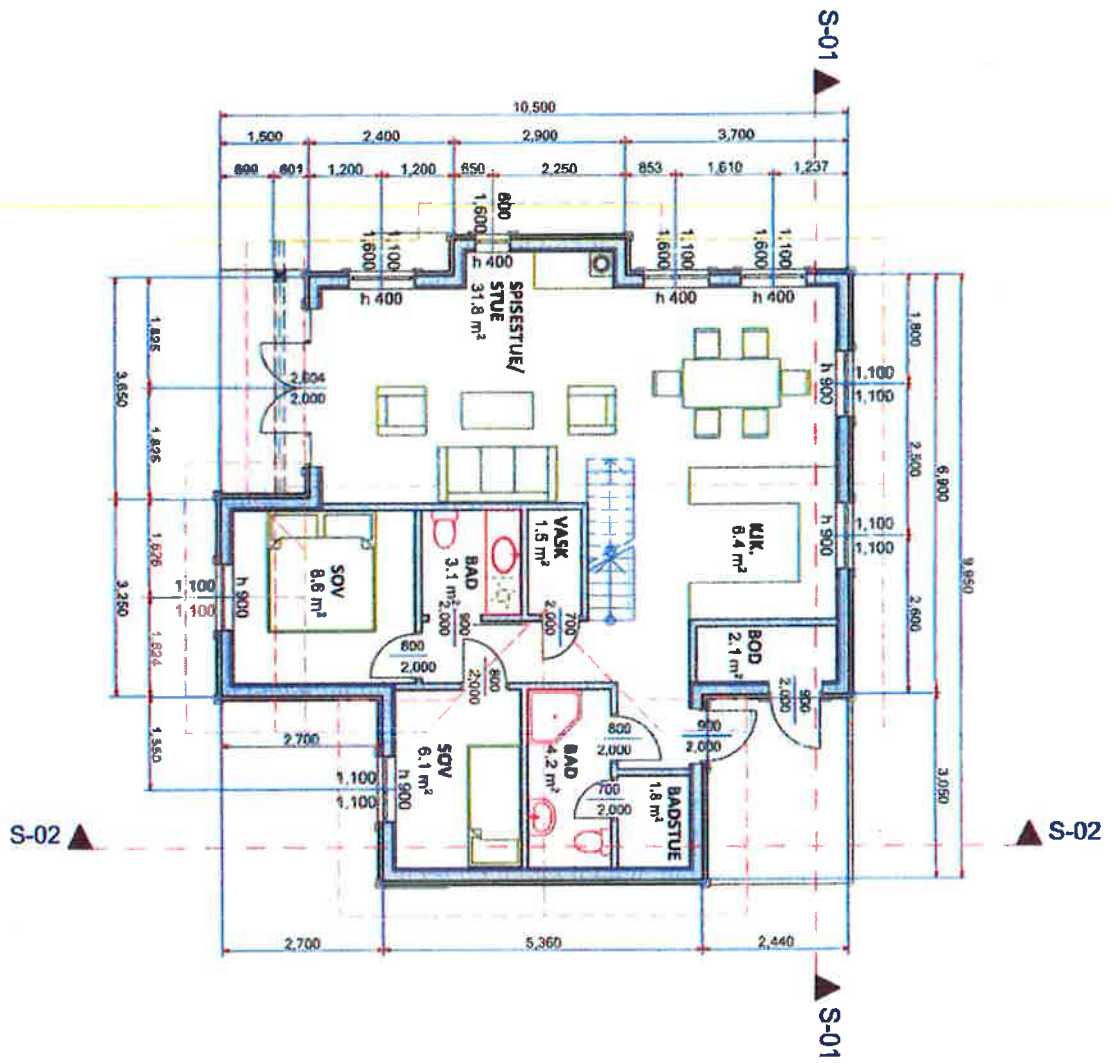
Vi håper derfor på positiv tilbakemelding på søknaden og beklager at dette ikke kom med i forrige søknad.

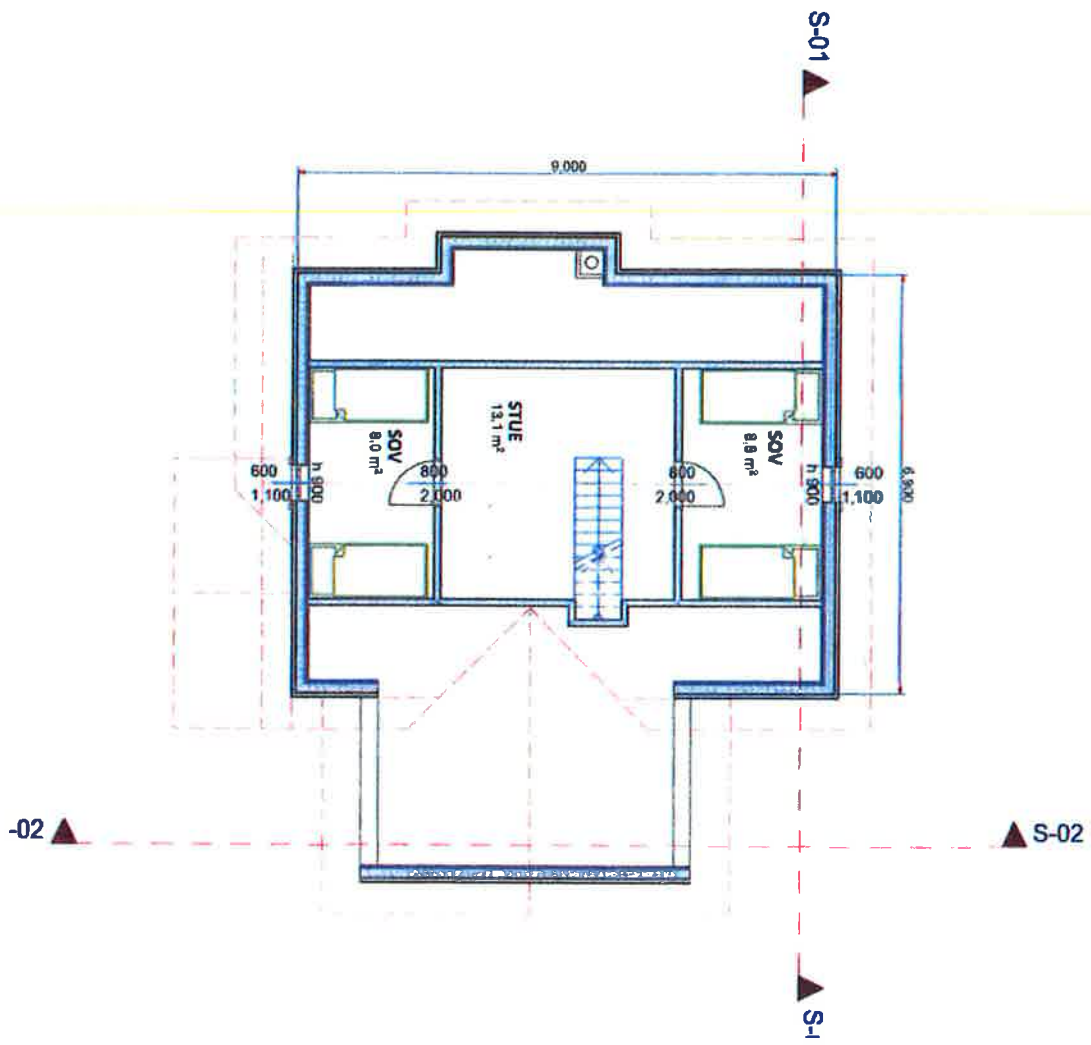
Vennlig hilsen

Torgeir Nilsen og Pia Olsen

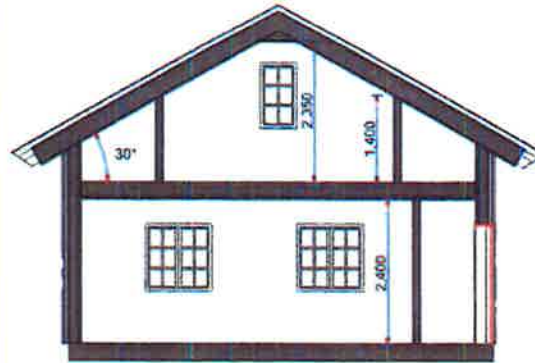
Vedlegg:

1. Skisser utleiebolig
2. Kart

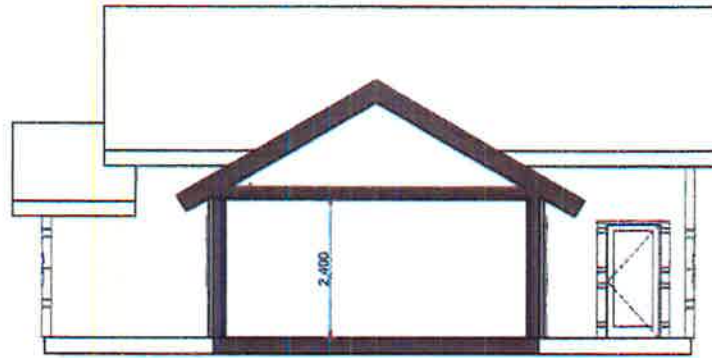


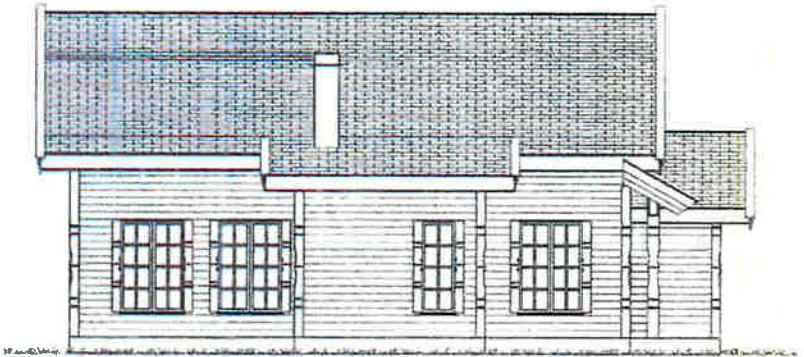
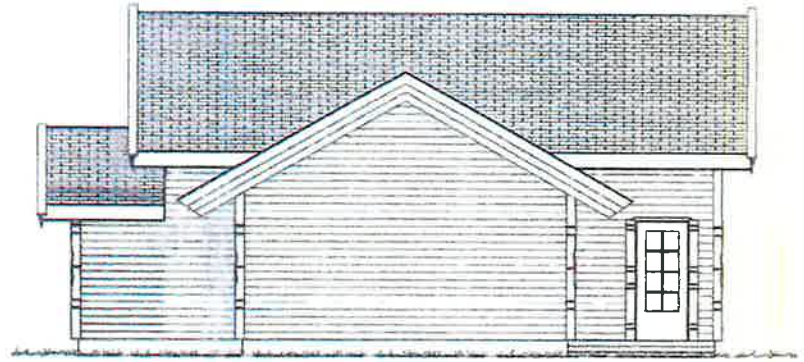


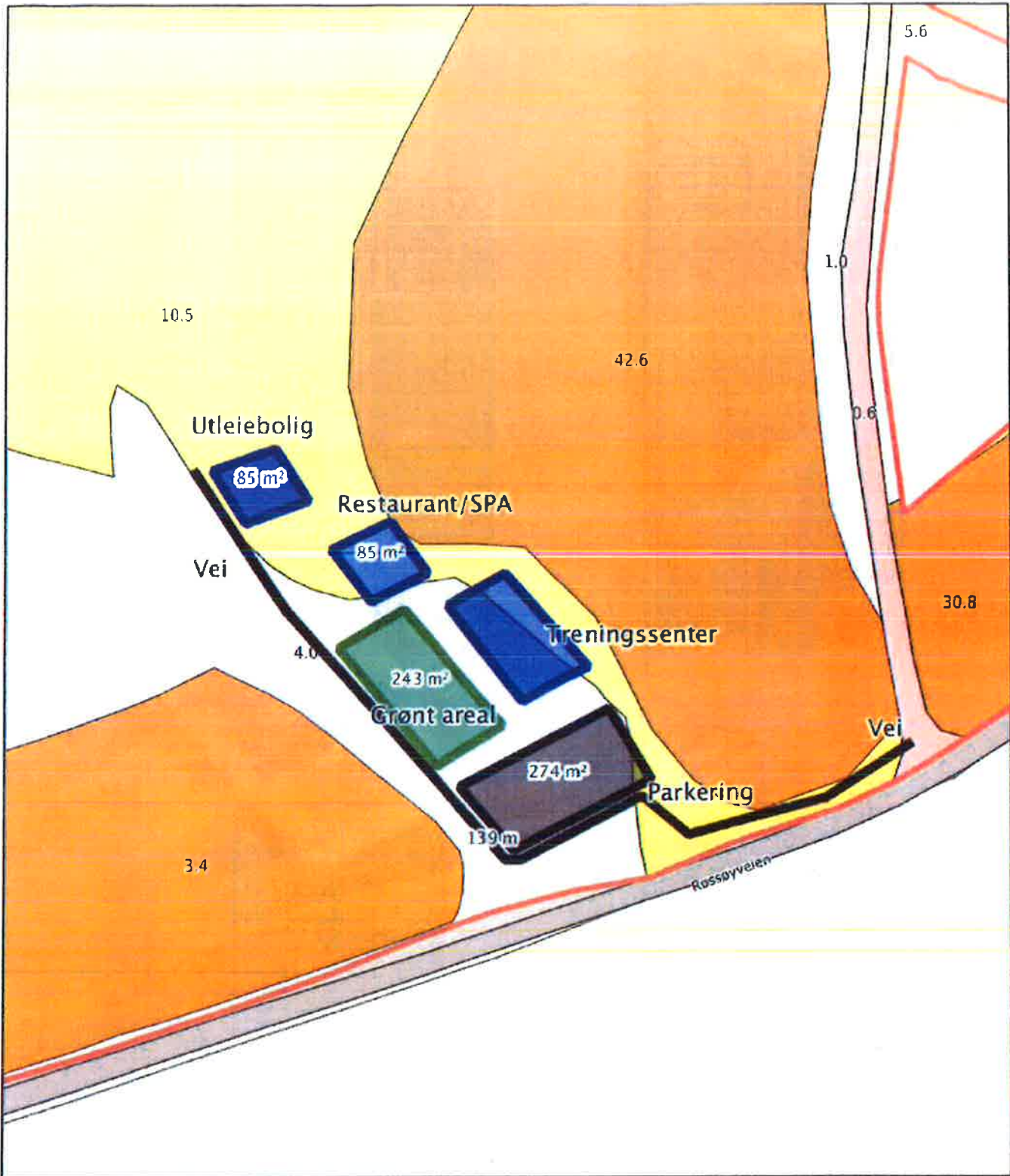
SNITT A/1



SNITT A/2







0 5 10 15m
 Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 17.02.2020 23:49
 Eiendomsdata verifisert: 17.02.2020 23:15

GÅRDSKART 1848-76/3/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 76/3/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	86.8	
	Overlatelyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	40.8	127.6
	Produktiv skog	33.1	33.1
	Annet markslag	84.3	
	Bebyggd, samf., vann, bore	5.3	89.6
	Ikke klassifisert	0.0	0.0
	Sum	250.3	250.3

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG
REGULERINGSPLAN - UTFYLING I SJØ OG KAI - GNR 68 BNR 30 OG 31**

Saksbehandler: Karen Fagervik Omnes
Arkivsaksnr.: 19/1168

Arkiv: G/BNR 68/30

Saksnr.: Utvalg
15/20 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
17.03.2020

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra krav til utarbeiding av reguleringsplan i kommuneplanens arealdel og reguleringsplanen «Ålstadøya industriområde» for utfylling i sjø og kai på gnr. 68 bnr. 30 og 31, i henhold til søknad mottatt 16.01.2020. Dispensasjon gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, og begrunnes med at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg anses fordelene ved å gi dispensasjon å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hvis ikke dispensasjon er tatt i bruk senest 3 år etter at den er gitt, faller den bort.

Saksutredning:

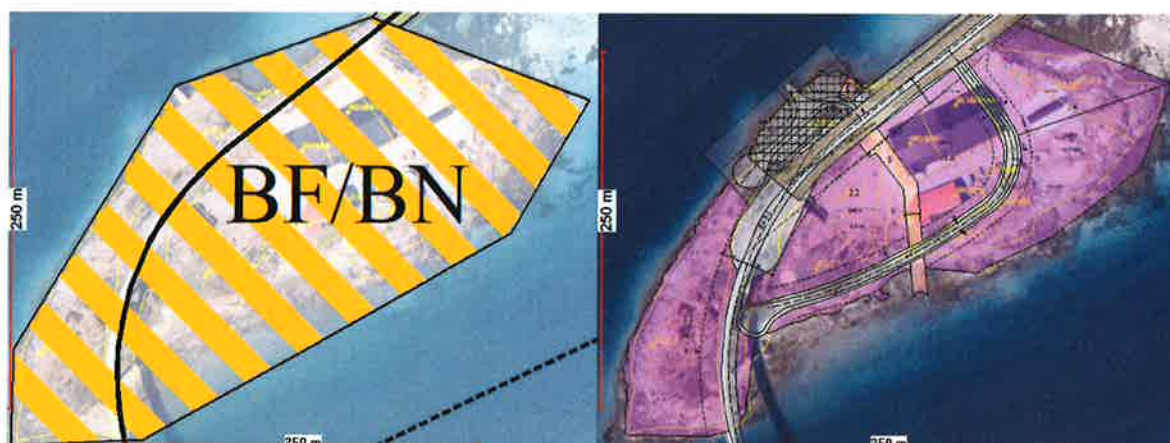
Steigen kommune har 16.01.2020 mottatt søknad om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel, samt reguleringsplan «Ålstadøya industriområde». Søker ønsker å fylle ut masser i sjø, samt etablere egen kai tilknyttet aktiviteten på øya.

I henhold til kommuneplanens arealdel er område avsatt til arealformålet forretning/næringsbebyggelse. Det er videre fastsatt krav om utarbeidelse av ny reguleringsplan før nye tiltak kan gis tillatelse. Kravet om reguleringsplan gjelder dersom det omsøkte tiltaket ikke er i henhold til gjeldende reguleringsplan. I gjeldende reguleringsplan er område avsatt til industriformål, men tiltaket strekker seg utenfor reguleringsplanens formålsgrense og kravet om utarbeidelse av ny reguleringsplan kommer dermed til anvendelse.



Rød sirkel markerer hvor det ønskes fylling og kai.

Fylling og kai ønskes i område som i henhold til temakart berører hoved- og biled samt farledsareal. Tiltaket vil videre strekke seg inn i område som i temakart er markert som gytefelt for torsk, men dette anses ikke å være til hinder for at dispensasjon kan gis. Det er noen arter som markeres i artskart og naturbase, men tiltaket vil ikke være i konflikt med disse. Videre er det ikke andre kjente interesser som kommer i konflikt med dispensasjonen.



Bilde til venstre viser kommuneplanens arealdel, og bilde til høyre viser reguleringsplanen.

Saken er sendt på høring til berørte myndigheter:

Fylkesmannen i Nordland har ikke kommet med merknader til høringen.

Nordland Fylkeskommune har kommet med en planfaglig og en kulturminnefaglig uttalelse. I den planfaglige uttalelsen fremgår det at de i sin vurdering mener den beste løsningen er å utarbeide ny reguleringsplan, slik at forholdene blir mer oversiktlig for alle parter. Den kulturminnefaglige uttalelsen er at Norges arktiske universitetsmuseum er rette myndighet for kulturminner under vann.

Bakgrunn:

Søknad om utfylling og kai skal behandles både etter plan- og bygningsloven og havne- og farvannsloven. Ettersom utfylling og kai berører hoved- og/eller biled kreves det tillatelse fra Kystverket etter havne- og farvannsloven. For at kystverket skal kunne behandle en søknad etter havne- og farvannsloven er det vilkår at tiltaket er i henhold til arealplan eventuelt gitt dispensasjon. Søknad om dispensasjon behandles dermed før Kystverket behandler saken ferdig. Administrasjonen anser at svar på kystverkets videre høring knytter seg til vurdering etter havne- og farvannsloven, og ikke dispensasjon etter plan- og bygningloven.

Det er tidligere vedtatt en reguleringsendring der det er noe uklart hva som omfattes av endringen og hvilken betydning endringen har. Vi velger derfor å behandle søknaden som dispensasjon. Reguleringsendringen ble gjort i plan- og ressursmøte 08.05.2013 med saksnr. 32/13 og vedtaket lød som følger:

«Steigen kommune foretar ei mindre reguleringsendring fra gjeldende reguleringsplan over Ålstadøya og tillater at veiarealet beskrevet som felles adkomstvei omreguleres til industri/lager som de omkringliggende tomtearealene. Ny endret innkjøring og ny vei legges øst for tomtegrense mellom bnr 21 og bnr 31.

Formålet med reguleringsendringen er å tilpasse området for nye byggetiltak. Reguleringsendringen begrunnes med tidligere gjennomførte endringer av arealbruken, ny plassering av veier og endret inndeling av industriområdet.»

Lovgrunnlag:Plan og bygningsloven § 1-1. Lovens formål

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsloven § 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 forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, 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, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse

Vurdering:

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Begge vilkårene må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon.

Det siste vilkåret er oppfylt dersom relevante fordeler er klart større enn ulempene som dispensasjonen medfører. Hvilke hensyn som er relevante ved en dispensasjonsvurdering må ses i sammenheng med de offentlige hensyn som skal ivaretas etter loven og gjennom planlegging.

Dispensasjon fra «reguleringsplan for Ålstadøya industriområde»:

Utfylling og kai går utenfor formåls grensene i reguleringsplanen, og krever dermed dispensasjon fra planen. Reguleringsplanen er fra 1982 og er ikke i henhold til hvordan området er i dag. Det er tidligere gitt dispensasjoner fra planen, i tillegg til en noe vag reguleringsendring etter søknad om utfylling og kai i 2013. Utfylling og kai faller under formålet i reguleringsplanen.

Det vurderes etter dette at en dispensasjon fra reguleringsplanen ikke vil medføre at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller formålsbestemmelsen, blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved en dispensasjon er at område benyttes og utbygges til næring, som er i henhold til formålet i reguleringsplan. Næringsutvikling er viktig for Steigen kommune, og særlig i områder som er avsatt til slik bebyggelse. Planen er gammel og utdatert og det anses dermed ikke som en stor ulempe at det dispenseres fra den.

Etter dette anses fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering å være klart større enn ulempene. Begge vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt og det kan dermed gis dispensasjon fra «reguleringsplan for Ålstadøya industriområde» for utfylling og kai i henhold til søknad.

Dispensasjon fra krav stilt i kommuneplanens arealdels om utarbeidelse av ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak:

Sivilombudsmannen har i sak 2007/1423 gitt uttrykk for at kravet om regulering for større bygge- og anleggsarbeider har sin bakgrunn i at det er ønskelig med en grundigere vurdering av arealdisponering enn det som fremkommer av arealdelen, og at offentligheten bør ha adgang til å gjøre sine synspunkter gjeldende før man treffer endelig beslutning for slike tiltak. Etter juridisk teori fremgår det at forutsetningen for å dispensere fra dette kravet i så fall bør være at man, etter en konkret vurdering, kommer til at det likevel ikke er påkrevd med en grundigere planvurdering eller ytterligere medvirkning.

Reguleringskravet som er stilt i kommuneplanens arealdel gjelder for hele Ålstadøya. Slik kommunen vurderer område det søkes om dispensasjon fra plankravet er bebyggelsen i stor grad gitt, og det anses dermed ikke som nødvendig med grundig planvurdering og ytterligere medvirkning for dette tiltaket. Den myndigheten med størst ønske for medvirkning i denne saken er kystverket, som skal gi tillatelse etter havne- og farvannsloven og dermed får medvirket til søknaden på den måten. Tiltaket er videre i henhold til det formålet som følger både av reguleringsplan og kommuneplanens arealdel, og det er dermed i utgangspunktet ønskelig med slike tiltak i dette området.

Som tidligere nevnt er det tidligere gitt en noe uklar reguleringsendring for planen etter en lik søknad om dispensasjon. Hadde denne reguleringsendringen blitt gitt slik at den tydelig gjaldt utfylling og kai, hadde det i denne saken ikke vært behov for dispensasjon fra kommuneplanens plankrav.

Utfylling og kai er videre en utvidelse av eksisterende virksomhet, og representerer ikke en ny næringsbebyggelse som bør utredes og undersøkes i en planprosess. Utfylling og kai skal heller ikke plasseres i et nytt utbyggingsområde, da området allerede er bebygd av næringslokaler og lager. Ettersom området er avsatt til industri og ikke er et nytt utbyggingsområde vil ikke et tiltak av slik størrelse i seg selv utløse krav om reguleringsplan.

Etter en samlet vurdering av momentene ovenfor anses ikke hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon, eller lovens formålsparagraf, å bli vesentlig tilsidesatt. Det blir videre enn vurdering av om fordelene ved dispensasjon anses å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det vil anses som en stor fordel at industrien bygges ut i et område som er åpnet for slik næringsbebyggelse. En ulempe ved dispensasjonen vil være at det ikke blir utarbeidet reguleringsplan, men for det aktuelle utfyllingsområdet anses ikke det som en stor ulempe ettersom det ikke er behov for grundig planvurdering og medvirkning i akkurat dette området. Det vil anses som en ulempe for søker å gå gjennom reguleringsprosessen, som både er tidkrevende og kostbar. Dette vil vektlegges ettersom kommunen ikke anser denne prosessen nødvendig for det omsøkte tiltaket. Etter administrasjonens samlede vurdering av forholdene anses fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene. Begge vilkårene for å gi dispensasjon fra reguleringskravet i kommuneplanens arealdel er dermed oppfylt.

Etter dette er begge vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 oppfylt og kommunen kan dermed gi dispensasjon fra «reguleringsplan for Ålstadøya industriområde» og krav til utarbeidelse av ny reguleringsplan stilt i kommuneplanens arealdel. Det innstilles derfor på at det skal gis dispensasjon.

For øvrig gjelder kommuneplanens krav til reguleringsplan fortsatt og det kan ikke påregnes tilsvarende konklusjon i eventuelt nye søknader i samme område.

Gebyr:

Dispensasjonssøknader er gebyrpliktig etter gebyrregulativ for Steigen kommune, vedtatt 01.07.2016. Saksbehandlingsgebyret utregnes som følger og belastes tiltakshaver:

B7. Dispensasjonssøknader	Fra planer	Kr.	4310,-
Sum:		Kr.	4310,-

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen skal sendes til Steigen kommune, Myklebostad 1, 8283 Leinesfjord. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon med relevante tegninger

Ole Jakob Aalstad
Engeløyveien 744
8289 ENGELØYA

Ålstedøya, 15. januar 2020

Steigen kommune
Plan, utvikling og drift
8283 LEINESFJORD

SØKNAD OM DISPENSASJON Gnr. 68, Bnr. 30-31.

Jeg vil med dette søke dispensasjon fra reguleringsplan og plankrav for Gnr. 68, Bnr. 30-31 om utfylling av masser i havområdet som vist på situasjonsplanen og kart B-2.

Det er sendt inn ny søknad til kystverket om muligheter for fornyelse av tillatelsen av 2013/1051-5, se vedlegg.

Håper på snarlig og positivt svar.

Med vennlig hilsen

Ole Jakob Aalstad
Byggmester



0 10 20 30m

Målestokk 1 : 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 09.12.2016

GRUNNEIENDOM 1848-68/24



NIBIO

Mårslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

68/21	0.0	
68/25	0.0	1498,60
68/30	0.0	2235,3
68/31	0.0	7125,6
68/31	0.1	759,9
	0.0	0,1
	1.4	1162,4
	0.0	
Sum:	1.5	15

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

2

Ole Jakob Aalstad
Ålstedveien 1
8289 ENGELØYA

Ålstedøya, 15. januar 2020

Kystverket
Postboks 1502
6025 ÅLESUND
post@kystverket.no

SØKNAD OM TILLATELSE TIL BYGGING AV KAI.

Viser til tidligere søknad 2013/1051-5 om bygging av kai på Gnr. 24-25-30-31 på Ålstedøya i Steigen. Den gangen fikk vi tillatelse fra Kystverket til å bygge kai på Ålstedøya.

Vi fikk også tilbakemelding fra Steigen kommune at kaia som er på Storskjæret er ei kommunal kai. Det er Steigen kommune som bestemmer om den skal være tilgjengelig for alle, men det er Cermaq som for det meste disponerer og okkuperer det meste av plass på denne kaia. Inntil videre vil den være åpen for allmenn bruk.

Dette førte til at vårt behov for å bygge egen kai ikke var tilstede den gangen.

Tillatelsen fra kommunen var gyldig i 3 år, og er nå utgått.

Vi har nye planer og det er derfor ønskelig å søke på nytt om utfylling og mulighet for bygging av egen kai.

Har søkt kommunen om tillatelse til tomteopparbeidelse, men har fått søknaden i retur med beskjed om å søke Kystverket på nytt.

Søker derfor på nytt om å få tillatelse til å bygge kai på Ålstedøya.

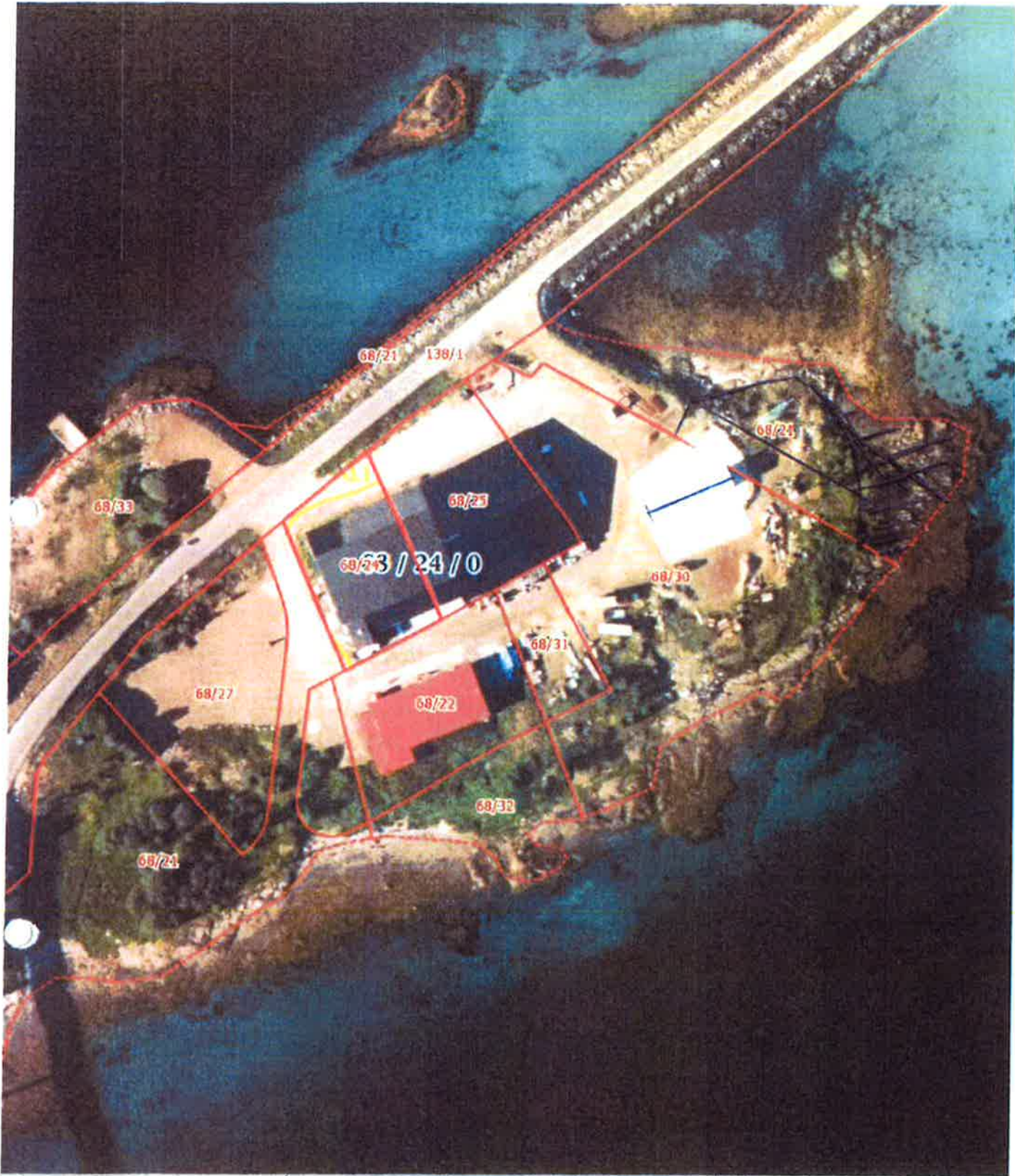
Håper på positivt og snarlig svar på søknaden da det er ønskelig å starte med grunnarbeidet nå i vinter.

Med vennlig hilsen

Ole Jakob Aalstad
Byggmester







0 10 20 30m

Målestokk 1 : 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 09.12.2016

GRUNNEIENDOM | 1848-68/24

Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

68/26	0.0	
68/25	0.0	1498,6
68/30	0.0	2235,3
68/31	0.0	7125,6
68/31	0.1	759,9
	0.0	0,1
	1.4	1162,4 m ²
	0.0	
Sum:	1.5	15

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

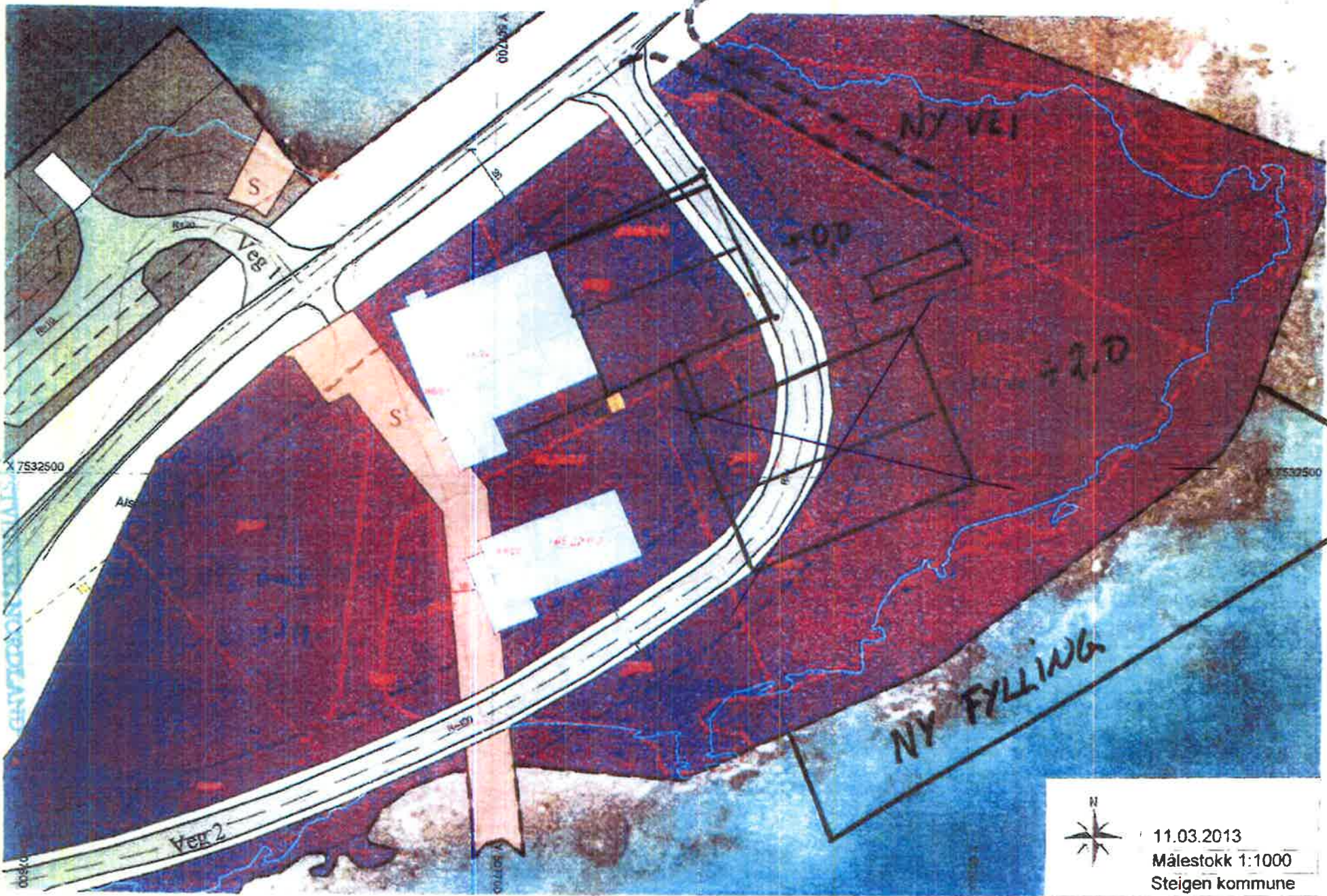
Eiendomsgrenser



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

1916 20 B 1100
Torvald



N
11.03.2013
Målestokk 1:1000
Steigen kommune

D-2

D-3

138/1



Tomt 1

Tomt 2

Tomt 3

FALLING
↓
↓



Aistadøya
 Tomt 1, 2 og 3
 13.09.2011
 Målestokk 1:1500
 Steigen kommune

BYGGESØKNAD - TILBYGG GNR 21 BNR 30

Saksbehandler: Karen Fagervik Omnes
Arkivsaksnr.: 20/254

Arkiv: G/BNR 21/30

Saksnr.: Utvalg
16/20 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
17.03.2020

Forslag til vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til søknad om riving av gammel altan, støpe ny platt og oppføre vinterhage tilknyttet bolig på gnr. 21 bnr. 30, mottatt 25.02.2020. Tillatelsen gis med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4. Tillatelse gis på følgende vilkår:

- Tiltaket tillates satt i gang etter dette vedtaket og etter at byggesaksgebyret med kr. 6086,- er innbetalt i henhold til vedlagt faktura.
- Det skal søkes om ferdigattest når tiltaket er ferdigstilt.

2. Vi gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, der det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak.

Saksutredning:

Steigen kommune har mottatt søknad om tillatelse til å rive gammel altan, støpe ny platt og oppføre vinterhage tilknyttet eksisterende bolighus på gnr. 21 bnr. 30. Det søkes også dispensasjon fra krav i kommuneplanens arealdel om utarbeidelse av reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak.

Etttersom Tordis Sofie Langseth, kommunedirektør i Steigen kommune, er eier av gnr. 21 bnr. 30 er administrasjon inhabil til å treffe avgjørelse i saken, jf. fvl. § 6 tredje ledd. Søknaden blir derfor ikke avgjort ved delegert behandling, men er sendt til behandling i plan- og ressursutvalget for avgjørelse.

Lovgrunnlag:Forvaltningsloven § 6 (habilitetskrav).

En offentlig tjenestemann er ugild til å tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse eller til å treffe avgjørelse i en forvaltningssak

a) når han selv er part i saken;

b) når han er i slekt eller svogerskap med en part i opp- eller nedstigende linje eller i sidelinje så nær som søsken;

c) når han er eller har vært gift med eller er forlovet med eller er fosterfar, fostermor eller fosterbarn til en part;

d) når han er verge eller fullmektig for en part i saken eller har vært verge eller fullmektig for en part etter at saken begynte;

e) når han leder eller har ledende stilling i, eller er medlem av styret eller bedriftsforsamling for

1. et samvirkeforetak, eller en forening, sparebank eller stiftelse som er part i saken, eller
2. et selskap som er part i saken. Dette gjelder likevel ikke for person som utfører tjeneste eller arbeid for et selskap som er fullt ut offentlig eid og dette selskapet, alene eller sammen med andre tilsvarende selskaper eller det offentlige, fullt ut eier selskapet som er part i saken.

Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Det skal også legges vekt på om ugildhetsinnsigelse er reist av en part.

Er den overordnede tjenestemann ugild, kan avgjørelse i saken heller ikke treffes av en direkte underordnet tjenestemann i samme forvaltningsorgan.

Ugildhetsreglene får ikke anvendelse dersom det er åpenbart at tjenstemannens tilknytning til saken eller partene ikke vil kunne påvirke hans standpunkt og verken offentlige eller private interesser tilsier at han viker sete.

Rekkevidden av annet og fjerde ledd kan fastlegges nærmere ved forskrifter som gis av Kongen.

Plan- og bygningsloven § 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 forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, 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, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

Vurdering av habilitet, jf. fvl. § 6:

Kommunedirektøren i Steigen kommune, Tordis Sofie Langseth, er medeier på gnr. 21 bnr. 30.

Etter fvl. § 2 første ledd bokstav e) er part en «person som en avgjørelse retter seg mot eller som saken ellers direkte gjelder». I henhold til dette anses hun som part i saken, og er direkte inhabil etter fvl. § 6 første ledd bokstav a). Hun er derfor inhabil til å delta i søknadsbehandlingen og til å innstille ovenfor plan- og ressursutvalget. Som underordnet kommunedirektøren er også ansatte ved PUD inhabil til å treffe avgjørelse i saken, jf. bestemmelsens tredje ledd. Dette forhold intreffer i denne saken. Saksbehandler er bare inhabil til å treffe avgjørelse, og har derfor skrevet saksfremlegg for politisk behandling.

Plan- og ressursutvalget må ta stilling til om det 1. skal gis tillatelse til tiltak i henhold til pbl. § 21-4, og 2. skal gis dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 19-2.

Søknaden:

- Saken gjelder: Søknad om tillatelse til riving av gammel altan, støping av ny platt og oppføring av vinterhage tilknyttet bolighus.
- Tiltakshaver: Geir Inge Pedersen, Kleivan 6, 8283 Leinesfjord.
- Eiendom: Gnr. 21 bnr. 30.
- Tegninger: Mottatt 25.02.2020: fasadetegning, plantegning, snitt- og taktegning, fasadetegning på eksisterende bolighus, plantegning på eksisterende bolighus.
- Lovverk: Plan- og bygningsloven
Byggesaksforskriften (SAK 10)
Byggteknisk forskrift (TEK 17)
Kommuneplanens arealdel, 2016-2028
Gebyrregulativ for Steigen kommune, vedtatt 22.06.2016

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden:

Tiltakets bruksareal (BRA)	16 m ²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	20 m ²
Tiltakets høyde	2,6 meter

Plangrunnlag for eiendommen:

Eiendommen er i område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligbebyggelse (B3_12). Det er i kommuneplanens arealdel stilt krav om utarbeiding av reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak.

Et tilbygg i form av vinterhage er etter pbl. § 1-6 å anse som tiltak, og utløser derfor krav om reguleringsplan, jf. kommuneplanens arealdel bestemmelse 1.2.1, jf. pbl. § 12-1.

Nabovarsel:

Aktuelle naboer er varslet og det er ikke kommet inn merknader til tiltaket.

Dispensasjon:

I kommuneplanens arealdel er det stilt krav om reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak. Det er søkt dispensasjon fra dette kravet i henhold til pbl. § 19-2.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at vi kan gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse:

Eiendommen er allerede bebyggt med bolighus, fjøs, garasje og sjå. Det er en ca. 20 m² veranda bygd fast i boligen, fra denne delen av boligen ble oppført. Søknaden gjelder riving

av denne, og oppføring av ny, støpt platting i samme størrelse og på samme sted. Oppå den nye verandaen skal det bygges en glassveranda/vinterhage på 16 m² fast i huset. Byggetiltaket vil ikke medføre noen endringer i bruken av eiendommen, og berører ingen naboer. Naboen har også samtykket i tiltaket.

Søker kan dermed ikke se at dette tiltaket utløser behov for å avklare noen forhold eller interesser i en reguleringsplanprosess, og søker derfor om dispensasjon fra kravet om reguleringsplan.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre en grundigere planvurdering og medvirkning fra berørte parter og myndigheter. Formålet bak bestemmelsen i kommuneplanens arealdel var at det ved utbygging av de ubebygde områdene avsatt til B3_12 i arealplanen var behov for utarbeiding av reguleringsplan. Det var dermed ikke ment at kravet om reguleringsplan skulle gjelde også for slike små tiltak knyttet til eksisterende boligbebyggelse. Kommunen har i ettertid blitt gjort kjent med at kravet om reguleringsplan inntreffer også for slike små tiltak.

En dispensasjon for oppføring av vinterhage vil dermed ikke vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

En dispensasjon vil ikke medføre noen ulemper for kommunen eller andre berørte parter og myndigheter som medvirker i en reguleringsprosess. Det anses heller ikke som nødvendig med en reguleringsprosess rundt bygging av en vinterhage, så en reguleringsplan vil i så måte ikke medføre noen fordeler. For søker vil en dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan medføre en fordel både økonomisk og tidsmessig. Den presedensvirkningen denne dispensasjonen gir er i henhold til det formålet bestemmelsen i kommuneplanens arealdel var ment å skulle ha.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Adkomst:

Tiltaket medfører ingen endring.

Vann og avløp:

Tiltaket medfører ingen endring.

Plassering:

Tiltaket må plasseres som vist på tegninger mottatt 25.02.2020.

Ansvar:

Tiltaket faller under pbl. § 20-4 første ledd bokstav a) *mindre tiltak på bebygde eiendom*, hvor det ikke er krav om at tiltakshaver bistås av fagkyndig foretak med ansvarsrett.

Vilkår i den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig må du søke om ferdigattest. Dersom du ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Du må da opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at du må ha satt i gang arbeidene før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9. Om noen klager på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Gebyr:

Søknadspålagt tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ:

B1. Pbl. § 20-1. Privat.	Tilbygg med 1 etasje inkl. kjeller	Kr.	1440,-
Arealtillegg:	16 m ² * kr. 21,- per m ²	Kr.	336,-
B7. Dispensasjonssøknader	Fra planer (kommuneplan)	Kr.	4310,-
Sum:		Kr.	6086,-

I gebyrregulativ for Steigen kommune bestemmelse § 9 følger:

«§ 9 Urimelige gebyr

Hvis gebyret anses å bli åpenbart urimelig i forhold til det arbeid og de kostnader kommunen har hatt med saken, eller anses åpenbart urimelig av andre grunner, kan rådmann fastsette passende gebyr.»

Ettersom kravet om reguleringsplan stilt i kommuneplanens arealdel fikk en utilsiktet virkning for tiltak på eksisterende boligbebyggelse kan det vurderes om ileggelse av gebyr for dispensasjonssøknaden er urimelig. Hvis plan- og ressursutvalget kommer til at gebyret på kr. 4310,- for behandling av dispensasjonssøknaden er urimelig, må dette fremgå av vedtaket.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen skal sendes til Steigen kommune, Myklebostad 1, 8283 Leinesfjord. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

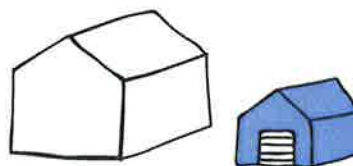
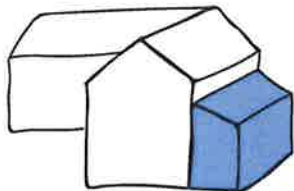
Vedlegg:

- Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett og søknad om dispensasjon, mottatt 25.02.2020.

Byggesøknad for deg som ønsker å bygge eller rive

STEIGEN KOMMUNE Servicekontoret		DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET	
Løpenr.:	784/20	Saksnr.:	KFO
25 FEB 2020			
Ar/saksnr.:	20/254	Fokus:	1
Ark.kode:	G/BNR		
Gradering:			
Kopi til:			

Du kan bruke dette skjemaet for små byggeprosjekter. Kryss av i listen under:



- Bygge tilbygg - mindre enn 50 m²
OBS: ikke påbygg
- Rive et tilbygg - mindre enn 50 m²
- Annet (kun etter avtale med kommunen):
- Bygge frittliggende bygning - mindre enn 70 m² og hvor ingen skal bo eller overnatte.
- Rive frittliggende bygning - mindre enn 70 m² som ikke er godkjent som bolig eller til overnatting.

Beskriv med egne ord hva du skal gjøre:

Rive gml altan, støpe ny platt og omføre en glass vinterhage deroppå.

Fylles ut til slutt: Trenger du dispensasjon eller andre tillatelser?

- Ja, søknad er vedlagt Ja, tillatelse/vedtak er vedlagt Nei, jeg trenger ikke



Trenger du hjelp til å fylle ut søknaden? Se våre «Åtte steg fra idé til ferdig søknad»

dibk.no/atte-steg-til-soknad

Før du starter utfyllingen bør du også bestille et situasjonskart over eiendommen din fra kommunen.

Ved å sende inn denne byggesøknaden forplikter du deg til å følge plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift og følge byggetillatelsen fra kommunen. Det er ditt ansvar at reglene blir fulgt.

A. Hvilken eiendom skal du bygge eller rive på?

? Veviseren steg 1

Adresse: Kleivan 6	Gårdsnr: 21	Bruksnr: 30
Postnr/sted: 8283	Kommune: Leinesfjord	Festenr: —
		Seksjonsnr: —

B. Navn og kontaktinformasjon til deg som søker

? Veviseren steg 1

Navn: GEIR INGE PEDERSEN	Telefon: 958 94181
E-post: geiringep@gmail.com	Mobil:
Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du skal bygge/rive):	

C. Hvilke kommunale planer gjelder for din eiendom?

? Veviseren steg 1

Du kan bestille disse fra kommunen, eller finne dem på kommunens nettside.
Flere kryss kan være nødvendig:

 Kommuneplan

 Reguleringsplan → Navn/nummer på plan:

 Andre plan(er) → Navn/nummer på plan:

D. Hvor stort kan du bygge?

? Veviseren steg 2

Hva er beregningsmåten for grad av utnyttning for eiendommen din?

Dette står i planen du oppga ovenfor, og bestemmer hvordan du skal regne nedenfor (Sett kryss)

 BYA - Bebyggd areal i m²
 BRA - Bruksareal i m²
 T-BRA - Tillatt bruksareal i m²
 %BYA - Bebyggd areal i %

 %BRA - Bruksareal i %

 %TU - Tillatt utnyttelsesgrad i %
Oppgi arealer og regn ut ny grad av utnyttning

? Veviseren 'Hvor stort kan du bygge'

Bruk den beregningsmåten du krysset av for over.

Tillatt grad av utnyttning:

Oppgi størrelse på det du skal bygge/rive i

Tomtens nettoareal:

både BRA og BYA:

Byggesøknad for deg som skal bygge eller rive.

Areal av bygninger, konstruksjoner og parkering i dag:

277 m²

Areal av bygninger, konstruksjoner og parkering etterpå:

297 m²

Grad av utnyttning etter prosjekt:

*% av eiendommens
totalareal er neppe
relevant.*

Husk vedlegg!

Vis hvordan grad av utnyttning etter prosjektet ble regnet ut. Ta f.eks en utskrift fra "Hvor stort kan du bygge".

E. Hva blir korteste avstand?

? Veiviseren steg 3

Veiviseren steg 4

Bruk situasjonskartet og mål opp korteste avstand fra bygningen til:

Nabogrense:

ca. 30,25 m

Midten av vei:

ca. 55 m

Nærmeste bygning på naboeiendom:

ca. 55 m

Skal du rive, eller er noe så langt unna at det ikke vises på situasjonskartet? Da kan du stryke over punktet.

F. Kan byggeplanene dine være i konflikt med omgivelsene?

? Veiviseren steg 3

Er det mindre enn 30 meter til nærmeste trikke- eller togspor?

Nei Ja

Bygger/river du i nærheten av en vann- og avløpsledning?

Nei Ja

Bygger/river du i nærheten av høyspent kraftlinje?

Nei Ja

Husk vedlegg!

Svarer du ja på noen av disse, må du legge ved tillatelse eller uttalelse fra eier.

Bygger/river du i nærheten av strandsonen eller sjø/elv/vassdrag?

Nei Ja

Skal du bygge/rive i et flom-, ras- eller skredutsatt område?

Nei Ja

Finnes det truede eller vernede arter på eiendommen eller i nærheten?

Nei Ja

Finnes det kulturminner eller verneverdig bebyggelse på eiendommen eller i nærheten?

Nei Ja

Husk vedlegg!

Svarer du ja på noen av disse, må du legge ved søknad om dispensasjon, uttalelse og/eller vedtak.

G. Vil byggeprosjektet føre til en ny/endret avkjøring til eiendommen?

? Veiviseren steg 3

Nei

Ja, eiendommen får ny/endret avkjørsel til (sett kryss):

Riksvei eller fylkesvei

Husk vedlegg som viser at du har avkjøringstillatelse fra Statens vegvesen

Kommunal vei

Husk vedlegg som viser at du har avkjøringstillatelse fra kommunen

Privat vei

Husk vedlegg som viser at du har veirett gjennom tinglyst erklæring

H. Vedlegg

Kommunen kan ikke behandle byggesøknaden din før de har mottatt all relevant dokumentasjon

Hvilke tegninger og beregninger har du lagt ved?

- Plantegning før og etter
- Snittegning før og etter
- Fasadetegninger av alle fasader før og etter
- Situasjonsskart hvor jeg har tegnet inn det jeg skal bygge/rive, og relevante avstander fra punkt E og F
- Beregningsmåte for grad av utnyttning (f eks fra «Hvor stort kan du bygge»)

1 av 45 tegninger

Hvis du har nabovarslet, legg ved:

- Et eksemplar av komplett nabovarsel med alle vedlegg
- Dokumentasjon på at alle naboer er varslet (f. eks kvitteringer) *Bekreftelse fra to naboer*
- Eventuelle merknader fra naboer
- Dine kommentarer til naboens merknader

Hvis du trenger dispensasjon eller andre tillatelser, legg ved:

(Feks hvis du har svart ja på noen av spørsmålene under punkt F eller G)

- Søknader om dispensasjon eller innvilget dispensasjon (spesifiser i feltet under)
- Uttalelser/vedtak fra annen myndighet (spesifiser i feltet under)

Andre vedlegg:

Søknad om dispensasjon fra krav om reguleringsplan.

Totalt antall vedlegg:

I. Underskrift

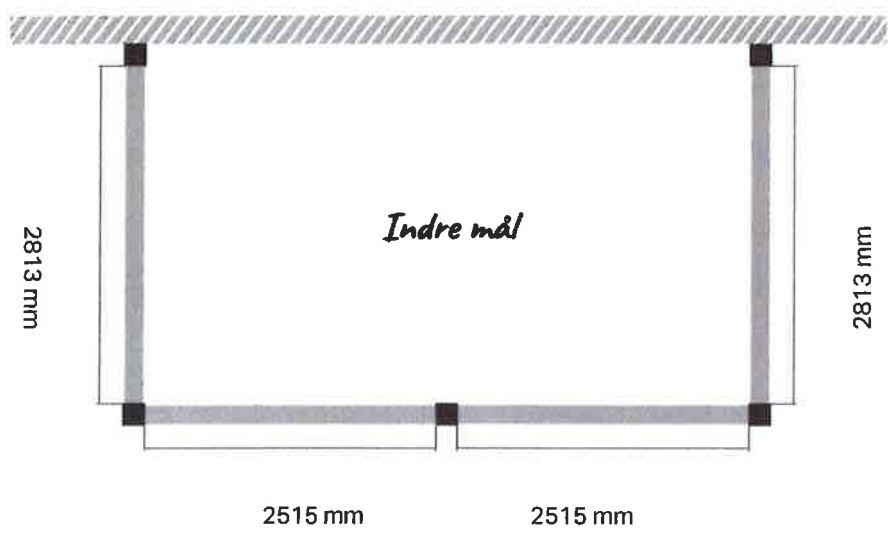
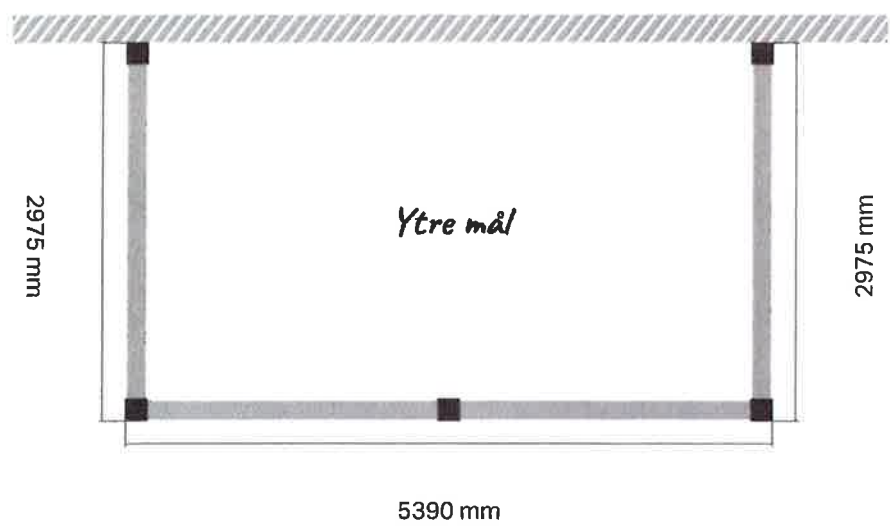
Dato: *24/2-20* Underskrift: *Geir Inge Pedersen*

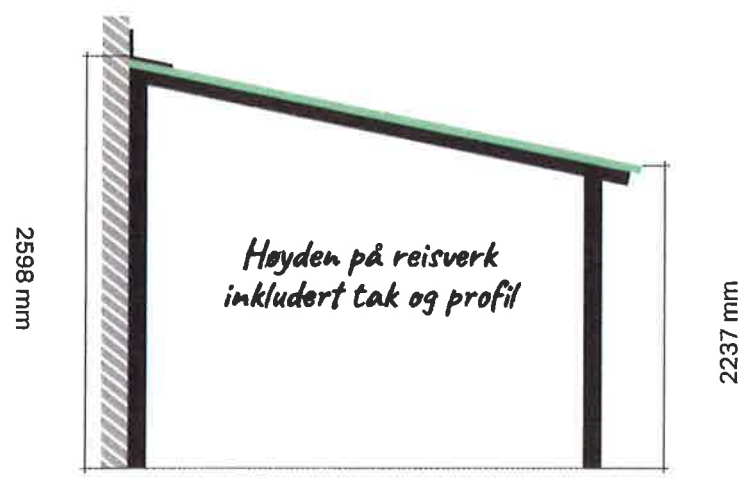
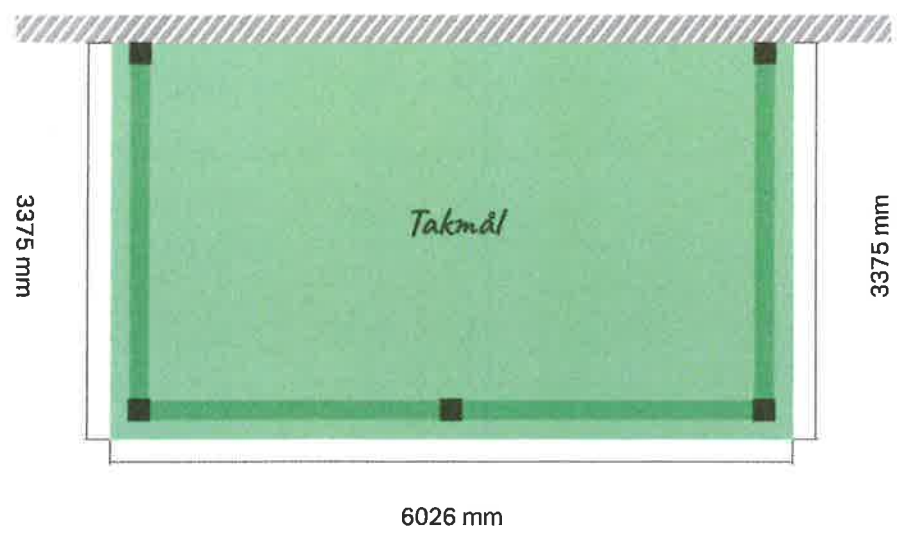
FEIRE

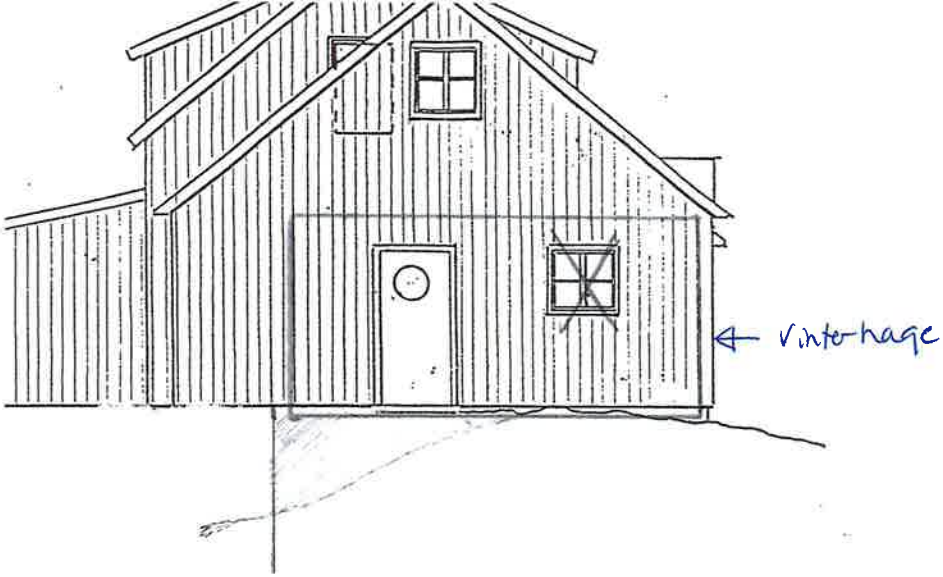
5390X2975 16 M² - FORLENGET SOMMER

(Påkobles i bakkant)



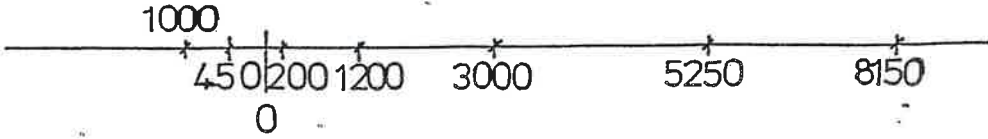






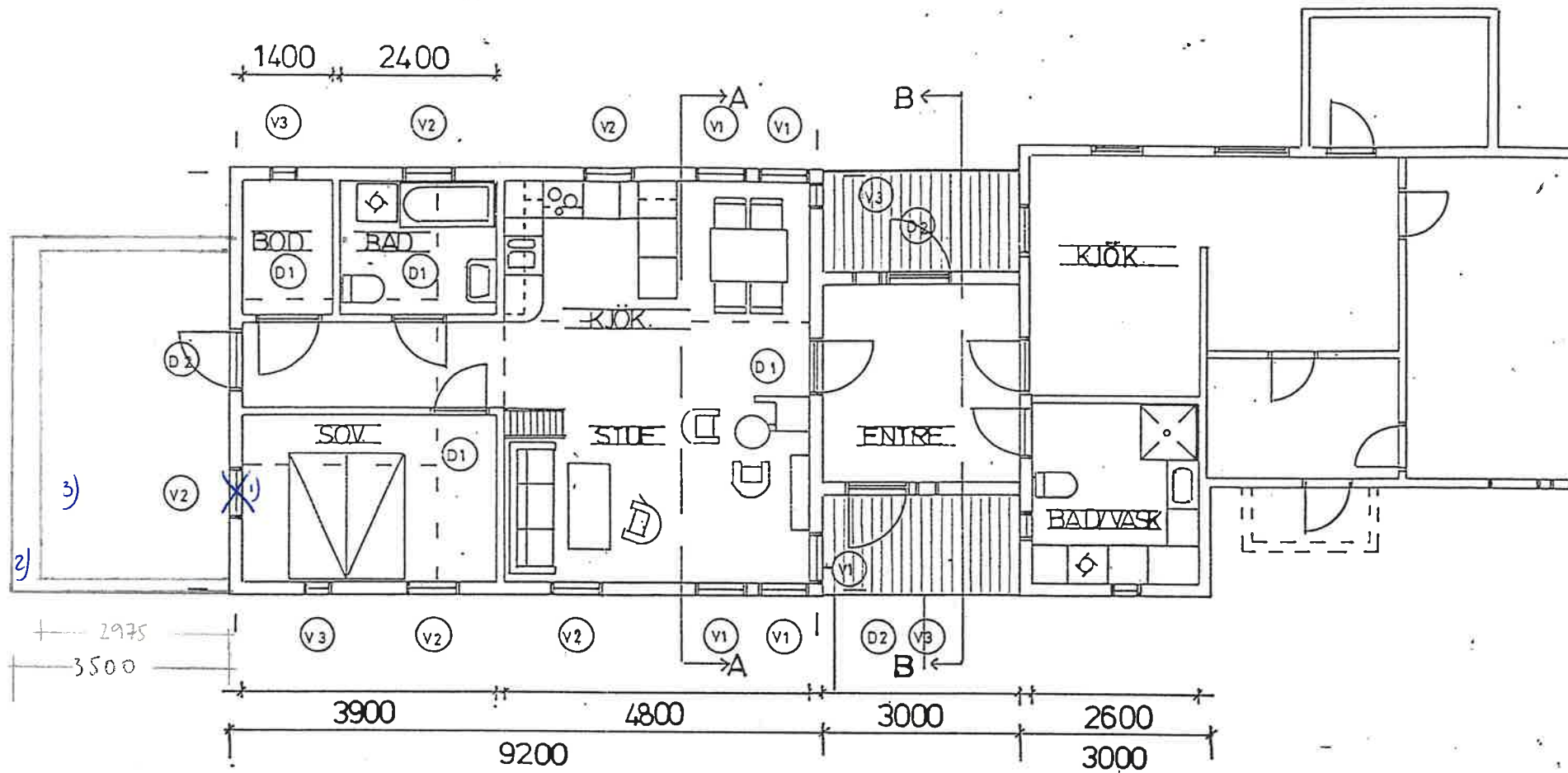
V1	-	1100 x 800
V2	-	800 x 800
V3	-	800 x 440
D1	-	2100 x 900
D2	-	2100 x 1000

FASADE NORDVEST



tegning 4

Tegning 5



- 1) Vindu fjernet
- 2) betong-platting 3.5 m x 5.7 m.
- 3) Glass-veranda / vinter-hage 5.39 m x 2.975 m.

Fra: geiringep@gmail.com
Til: Tordis Sofie Langseth <tordis.sofie.langseth@steigen.kommune.no>

Dato: Søndag 23. februar 2020 22:20
Emne:

I dag 22:11

Jeg har ingen innvendinger til
det byggeforetaket Geir Inge
Pedersen skal gjøre på sin
eiendom , Grn 21 , Brn 30.
Elin Sigfrid Elvegaard.
22.02.20

Sendt fra min iPhone

A. Kvittering for nabovarsel - Levert personlig

Behold original og send kopi til kommunen
sammen med byggesøknad

Fylles ut av deg som nabovarsler

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse: Kleivan 6	Gårdsnr: 21	Bruksnr: 30
Postnr/sted: 8283 Leinesfjord	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune: STEIGEN		

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester: Benedikte Valøy
Eier/fester:

Naboens eiendom:

Adresse: Leinesfjordveien 6	Gårdsnr:	Bruksnr:
Postnr/sted: 8283 Leinesfjord	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune: Steigen		



Fylles ut av deg som mottar nabovarsel.

Alle eiere/festere må signere.

Signer her for å bekrefte at du har mottatt nabovarselet (obligatorisk)

Jeg bekrefter at jeg har mottatt nabovarselet

Dato: 24.02.20	Underskrift: Benedikte Valøy
Dato:	Underskrift:

Signer her i tillegg hvis du samtykker til bygge/rive-planene (frivillig)

Jeg har ingen merknader og samtykker til planene

Dato: 24.02.20	Underskrift: Benedikte Valøy
Dato:	Underskrift:

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANKRAV

I forbindelse med riving av gammel veranda og bygging av ny veranda med glass-overbygg, søker jeg om dispensasjon fra krav om reguleringsplan.

Eiendommen gnr. 21 bnr. 30 er bebygd med bolighus, fjøs, garasje og sjå. I bolighuset sør-vestre røstvegg har det vært ca. 20 m² veranda bygd fast i boligen siden denne delen av boligen ble oppført. Søknaden gjelder riving av denne, og oppføring av ny, støpt platting i samme størrelse og på samme sted. Oppå den nye verandaen skal det bygges en glassveranda/ vinterhage på 16 m² fast i huset. Bygge-tiltaket vil ikke medføre noen endring i bruken av eiendommen, og berører ingen naboer. Nabogrensen er ca. 25 m fra tiltaket, og denne teigen av naboens eiendom er ubebygd. Naboen har samtykket i tiltaket. Ca. 55 m fra tiltaket ligger nærmeste bebygde eiendom. Denne naboens garasje ligger mellom hennes bolighus og tiltaket. Denne naboen har også samtykket i tiltaket.

Jeg kan ikke se at dette tiltaket utløser behov for å avklare noen forhold eller interesser i en reguleringsplanprosess, og søker derfor om dispensasjon fra kravet om reguleringsplan.

Geir Inge Pedersen

24/2-20

KLAGE - VEDTAK PLA 168/19 - OVERTREDELSESGEBYR - GNR 31, BNR 2

Saksbehandler: Karen Fagervik Omnes
 Arkivsaksnr.: 17/789

Arkiv: U63

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
266/17	Plan- og ressursutvalget i Steigen	21.12.2017
35/18	Plan- og ressursutvalget i Steigen	04.09.2018
9/18	Plan- og ressursutvalget i Steigen	13.03.2018
129/18	Plan- og ressursutvalget i Steigen	24.07.2018
47/18	Plan- og ressursutvalget i Steigen	30.10.2018
138/18	Plan- og ressursutvalget i Steigen	16.08.2018
/	Plan- og ressursutvalget i Steigen	04.09.2018
/	Plan- og ressursutvalget i Steigen	30.10.2018
168/19	Plan- og ressursutvalget i Steigen	24.10.2019
17/20	Plan- og ressursutvalget i Steigen	17.03.2020

Forslag til vedtak:

Plan- og ressursutvalget i Steigen opprettholder kommunens vedtak om overtredelsesgebyr i sak 168/19, datert 16.01.2020. Begrunnelsen er at det ikke er noen momenter i saken som tilsier en endring av vedtaket. Klagen fra Trond Lohne tas ikke til følge. Saken sendes til Fylkesmannen i Nordland for endelig avgjørelse.

Saksutredning:

I delegert vedtak 16.01.2020 i sak PLA 168/19 ble det fattet følgende vedtak:

«Med hjemmel i pbl. § 32-8 første ledd bokstav d, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1 første ledd bokstav b nummer 2 ilegges Trond Lohne et overtredelsesgebyr på kr. 25000,- for forsettlig overtredelse av pbl. § 20-2, jf. § 20-1. Oppfyllelsesfristen er 4 uker fra brevets dato, jf. pbl. § 32-8 fjerde ledd.»

I vedlagt brev av 22.01.2020 (17/789-60) blir vedtaket påklaget av Trond Lohne. Det klages på grunnlag av forvaltningsloven og plan- og bygningsloven. I brevet ble det også anmodet om utsatt iverksetting, jf. fvl. § 42. Dette ble gitt i brev fra kommunen 29.01.2020. Klager skriver i hovedsak:

- Lovlig bruk av Storgården er uendret fra 1863. Storgården ble reist i 1863 som kombinert gjestgiveri og bolig for væreieren. En bruksendring skal i henhold til plan- og bygningsloven være basert på søknad med etterfølgende vedtak. Kommunen kan ikke vise til at slike dokumenter finnes i kommunens arkiver. Det er i vedtak PLA 266/17 lagt til grunn av bruksendring følger av vedtak av 22.06.2010 der kommunen innvilget konsesjon og fritak fra boplikt. Vedtaket grunnis utelukkende i søknad om konsesjon, og det vises kun til bestemmelser i konsesjonsloven. Derfor kan ikke vedtak om konsesjon av 22.06.10 forstås som vedtak om bruksendring etter plan- og bygningsloven.

- Det er ikke hjemmel for at tidligere lovlig bruk blir ulovlig/faller bort uten vedtak dersom gjeldende regelverk endres, og/eller det har vært opphold i bruken. I kommunens begrunnelse viser de til at Fylkesmannen har stadfestet kommunens vedtak om pålegg om stans i bruk til overnattings- og serveringsvirksomhet, og at bruk av stedet til overnattings- og serveringsvirksomhet dermed er søknadspliktig og må gis tillatelse før det kan anvendes til slikt formål. Fylkesmannen legger i sin stadfesting til grunn at tidligere lovlig bruk blir ulovlig/faller bort uten vedtak dersom gjeldende regelverk endres, og/eller det har vært opphold i bruken. Fylkesmannen har imidlertid ikke hjemmel for stadfestelse på det grunnlag.
- Det foregikk ikke overnattings- og serveringsvirksomhet. Hverken annonsering av utleie- og serveringsvirksomhet på hjemmesiden, bekymringsmelding og brev av 20.07.2018 gir grunnlag for å fastslå at gjestene betalte for seg, eller at virksomheten fremstod som kommersiell. De hadde besøk av venner og kjente som overnattet og fikk servert mat, men ingen betalte for seg. I tillegg har de hatt besøk av museumsgjester, som ikke er i strid med lovlig bruk.

Kommunen har 30.01.2020 og 17.02.2020 mottatt anmodning om nærmere begrunnelse etter fvl. § 24. I disse brevene anmodes kommunen å svare på flere spørsmål. Ettersom vedtak om overtredelsesgebyr allerede er begrunnet i henhold til fvl. §§ 24 og 25 er det ikke gitt noen nærmere begrunnelse utover begrunnelsen som fremgår av vedtak om overtredelsesgebyr. Dette ble besvart av kommunen i brev 14.02.2020. De spørsmål og momenter som er nevnt i krav om nærmere begrunnelse, er likelydende anførselene i klagen, og vurderes i behandling av klagen.

Bakgrunn:

Steigen kommune har behandlet flere søknader om å ta i bruk eksisterende bebyggelse til turistformål på Grøtøy og omegn. Bruksendring til overnattingsvirksomhet er et søknadspliktig tiltak etter pbl. § 20-1, jf. byggesaksforskriften (SAK 10) § 2-1:

«Varig og tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig dersom

- a) byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk,*
- b) endret bruk av byggverk eller del av byggverk kan påvirke de hensyn som skal ivaretas i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven i forhold til byggverket, tilhørende utearealer eller omgivelser»*

Viktige hensyn som må behandles i en søknad om bruksendring er bl.a. krav til brannsikkerhet, vannforsyning og utslippstillatelse for avløp. En overnattingsvirksomhet har strengere krav til brannsikkerhet og rømningsveier enn f.eks. en bolig/fritidsbolig.

Steigen kommune ble 14.08.2017 gjort oppmerksom på at Gamle Grøtøy handelssted ble brukt til overnatting og servering. På nettsiden <https://grottoy.wordpress.com/> ble følgende annonsert:

«Storgården benyttes til spesielle arrangement for utvalgte gjester og vi har 10 disponible dobbeltrom og kan ta imot grupper på opptil 20 personer.»

«Storgården kan også benyttes for ditt lukkede arrangement.»

...

«Første uken i august arrangerer vi hvert år kunstkurs i Storgården.

Pris; Kurs og full pensjon med tre retters middag kr.9.500,-»

Ettersom Steigen kommune ikke hadde mottatt eller behandlet søknad om bruksendring og serveringsbevilling for de annonserte aktivitetene på gnr. 31 bnr. 2, sendte vi 28.09.17 et brev til Trond Lohne som er oppgitt som kontaktperson på nettsiden og som er en av to eiere. I brevet ble han gjort oppmerksom på at bruksendring til overnattingsvirksomhet er et søknadspliktig tiltak, og gitt et forhåndsvarsel etter pbl. § 32-2 om pålegg om retting. Vi ba samtidig om en utfyllende redegjørelse for omfang og innhold i de annonserte aktivitetene på gnr. 31 bnr. 2, med en frist på tre uker for tilbakemelding.

Vi mottok deretter flere e-poster fra Lohne omkring prosess, men ingen redegjørelse for aktivitetene, heller ikke etter forlenget frist.

Det ble 21.12.2017 i vedtak PLA 266/17 gitt pålegg om stans i bruk av gnr. 31 bnr. 2 til overnattings- og serveringsvirksomhet fra 01.02.2018, i henhold til pbl. § 32-3. Dette ble gitt begrunnet i at kommunen ser alvorlig på bruken av et gammelt verneverdig hus til overnatting uten godkjent brannkonsept. Pålegget ble adressert til både Grøtøy gamle handelssted og Trond Lohne. I samme vedtaket varslet kommunen at det ville bli vurdert å fastsette et overtredelsesgebyr i henhold til pbl. § 32-8 bokstav d og l dersom pålegget om stans ikke ble overholdt. Det ble også understreket at hvis bygget ønskes brukt til overnattings- og serveringsvirksomhet måtte det søkes om bruksendring og utslippstillatelse.

Vedtaket ble påklaget og klagen ble oversendt Plan- og ressursutvalget i Steigen og behandlet 13.3.2018. Vedtaket i sak PLA 266/17 ble opprettholdt, og ble oversendt fylkesmannen for endelig behandling.

Fylkesmannen i Nordland behandlet saken 13.6.2018 (2018/160) og stadfestet Steigen kommunes vedtak om pålegget. Pålegget ble vurdert å være i overenstemmelse med plan- og bygningsloven og bestemmelser gitt i medhold av denne.

Kommunen mottok 17.07.2018 varsel om at:

«Vi har grunn til å tro at det for tiden foregår utstrakt overnattings- og serveringsvirksomhet i regi av gnr/bnr 31/2 i Steigen kommune - og at eier/samboer med overlegg ser bort fra at det foreligger et pålegg om at sådan virksomhet ikke er lovlig.»

I den forbindelse sendte kommunen brev til Trond Lohne der pålegg om stans i overnattings- og serveringsvirksomhet på gnr. 31 bnr. 2 ble stadfestet. Det ble bl.a. informert om at kommunen hadde mottatt bekymringsmelding og anonyme tips om at det foregikk utstrakt overnattings- og serveringsvirksomhet på Grøtøy Gamle Handelssted. Trond Lohne svarte 20. juli 2018 slik på henvendelsen:

«Viser til deres brev av 20.07.18.

Det fremgår der at kommunen har mottatt bekymringsmelding og anonyme tips om at det foregår «utstrakt overnattings- og serveringsvirksomhet» hos oss.

Det er nok riktig.

I tråd med vedtak 277/17 benyttes eiendommen som fritidsbolig og museum, og slik godkjenning åpner for både overnatting og mat på bordet.

Den utstrakte overnattings- og serveringsvirksomheten som kommunen har fått bekymringsmelding og anonyme tips om, er derfor innenfor den lovlige bruk av eiendommen

*Med vennlig hilsen
Trond Lohne».*

På bakgrunn av dette ble Trond Lohne 24.07.18 i PLA 129/18 ilagt overtredelsesgebyr (17/789-30). Det blir i vedtaket poengtert at «virksomheten skjer i et verneverdig hus uten godkjent brannkonsept på en øy med dårlig vannforsyning, og at kommunen finner at gebyret faller under SAK 10, §16 bokstav b 2. inntil kr. 50 000 der tiltaket ikke i det vesentlige er i overenstemmelse med øvrige krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, eller bruken kan føre til personskaade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet. I følge SAK 10 § 16-1 kan privatpersoner ilegges overtredelsesgebyr inntil halvparten av angitte beløpsgrenser. Etter pbl. § 32-8 første ledd kan overtredelsesgebyr kun ilegges dersom overtredelsen er «forsettlig eller uaktsom». Når virksomheten holder fram tross fylkesmannens stadfesting av vedtaket er dette klart forsettlig».

Dette vedtaket ble påklaget og behandlet av plan- og ressursutvalget 04.09.2018. Klagen ble ikke tatt til følge og ble oversendt til Fylkesmannen i Nordland for endelig behandling. Fylkesmannen i Nordland opphevet vedtaket om illeggelse av overtredelsesgebyr.

Det følger av Fylkesmannens oppheving at «vedtaket om å ilegge overtredelsesgebyr er begrunnet i at Lohne i brev av 20.07.2018 har bekreftet at det foregår utstrakt overnattings- og serveringsvirksomhet på gnr. 31 bnr. 2. Kommunen har lagt til grunn at virksomheten «har holdt fram tross fylkesmannens stadfesting av vedtaket, og at dette er klart forsettlig». Fylkesmannen oppfatter at overtredelsesgebyret er ilagt for forhold som har funnet sted etter at pålegg og varsel er gitt, og at det altså er fremtidsrettet. Det fremgår videre av vedtaket at Fylkesmannen mener at kommunen hadde grunnlag for å vurdere sanksjonen overtredelsesgebyr for den overtredelsen som allerede var utført, jf. pålegget. Dersom overtredelsesgebyr skulle ilegges for forhold som hadde funnet sted etter pålegg om stans var gitt og overtredelsesgebyr ble varslet, måtte dette varsles på nytt.

Av denne grunn sendte kommunen 19.07.2019 nytt varsel om overtredelsesgebyr med grunnlag i de forhold som begrunnet illeggelse av overtredelsesgebyr i PLA 129/18. Disse forhold var at Grøtøy Gamle Handelssted ble markedsført og brukt til overnattingsvirksomhet, samt at Lohne i brev av 20.07.18 bekreftet at det foregikk utstrakt overnattings- og serveringsvirksomhet på gnr. 31 bnr. 2.

Lovgrunnlag:

Plan- og bygningsloven § 32-8. Overtredelsesgebyr

Overtredelsesgebyr kan ilegges den som forsettlig eller uaktsomt:

- a) prosjekterer, utfører eller lar prosjektere eller utføre et tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, eller i strid med vilkårene i tillatelse*
- b) utfører, lar utføre, bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov*
- c) ikke utfører kontroll av tiltak i samsvar med bestemmelser om dette gitt i eller i medhold av denne lov, og gitte tillatelser*

- d) bruker eller lar bruke byggverk eller del av byggverk eller areal uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov, eller bruken er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, vedtak eller plan
- e) prosjekterer eller lar prosjektere, utfører eller lar utføre eller kontrollerer eller lar kontrollere et tiltak som omfattes av § 20-3 uten at arbeidet blir forestått av kvalifiserte ansvarlige foretak som har påtatt seg ansvarsrett etter § 23-3 andre ledd
- f) gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene
- g) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller vilkår for midlertidig dispensasjon etter § 19-3
- h) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 31-3 første ledd til å holde byggverk og installasjoner i stand
- i) ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 31-5 om å fjerne bygning eller rester av bygning eller innretning, eller om å rydde tomta
- j) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 28-2 til å treffe sikringstiltak
- k) ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 29-6 tredje ledd om å treffe tiltak for å avhjelpe ulempe fra bygningstekniske installasjoner
- l) ikke etterkommer særskilt pålegg eller forbud, gitt i medhold av plan- og bygningsloven, når kommunen først skriftlig har gjort ham kjent med at overtredelsesgebyr kan inntre hvis forholdet ikke blir brakt i orden innen en fastsatt frist, og denne frist er oversittet.

Overtredelsesgebyr kan også ilegges ved overtredelse av forskriftsbestemmelser gitt i medhold av loven, når det i forskriften er fastsatt at overtredelse av den aktuelle bestemmelse kan medføre overtredelsesgebyr.

Den ansvarlige skal varsles særskilt før overtredelsesgebyr vedtas, og gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker. Forhåndsvarsel skal gis skriftlig.

Overtredelsesgebyr ilegges den ansvarlige av plan- og bygningsmyndighetene. Overtredelsesgebyret tilfaller kommunen. Oppfyllelsesfristen er 4 uker fra vedtaket ble truffet, med mindre annet er fastsatt i vedtaket.

Når en overtredelse som kan medføre overtredelsesgebyr er begått av noen som har handlet på vegne av et foretak, kan overtredelsesgebyret ilegges foretaket. Dette gjelder selv om det ikke kan anvendes overtredelsesgebyr mot noen enkeltperson.

Departementet gir forskrift med nærmere regler om gjennomføring av denne bestemmelsen, herunder når overtredelsesgebyr kan ilegges, utmåling, renter og registrering av ilagt overtredelsesgebyr. Det skal fastsettes et maksimumsbeløp for overtredelsesgebyret.

Endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg.

Byggesaksforskriften § 16-1. Forhold som kan medføre overtredelsesgebyr. Gebyrenes størrelse

Foretak kan ilegges overtredelsesgebyr inntil angitte beløpsgrenser for forsettlig eller uaktsomme overtredelser som nevnt i bokstav a til h. Privatpersoner kan ilegges overtredelsesgebyr inntil halvparten av angitte beløpsgrenser for forsettlig eller uaktsomme overtredelser som nevnt i bokstav a til h.

- a) Den som utfører eller lar utføre tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, jf. § 20-2 og § 20-4 uten at det foreligger nødvendig tillatelse, ilegges gebyr:
 1. inntil kr 10 000 der tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
 2. inntil kr 50 000 der tiltak ikke i det vesentlige er i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven

3. inntil kr 200 000 der tiltaket medfører alvorlig uopprettelig skade eller fare for dette.
- b) Den som bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse til varig eller tidsbestemt bruksendring, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven, eller er i strid med vilkårene i slike tillatelser, ilegges gebyr:
1. inntil kr 10 000 der tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
 2. inntil kr 50 000 der tiltaket ikke i det vesentlige er i overensstemmelse med øvrige krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, eller bruken kan føre til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet
 3. inntil kr 200 000 der bruken har ført til, eller ved stor mulighet for at den kunne ført til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet.
- c) Den som prosjekterer, utfører, lar prosjektere eller lar utføre tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 til § 20-4 i strid med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, ilegges gebyr:
1. inntil kr 10 000 ved mindre avvik fra krav i byggt teknisk forskrift, regler for plassering mv. samt plan, plankrav og forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8
 2. inntil kr 50 000 ved avvik fra krav i byggt teknisk forskrift, regler for plassering mv., samt plan, plankrav og forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 som ikke er mindre
 3. inntil kr 200 000 der overtredelsen har ført til, eller ved fare for at den kan føre til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet, samt ved vesentlige avvik fra plan, plankrav og forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.
- d) Den som forestår søknad, prosjekterer, utfører, lar prosjektere eller lar utføre tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, uten at arbeidet blir utført av påkrevet ansvarlig foretak, ilegges gebyr:
1. inntil kr 10 000 der tiltak eller deler av tiltak utføres uten ansvarlig foretak
 2. inntil kr 50 000 der tiltak eller deler av tiltak utføres uten ansvarlig foretak, og prosjektering mangler eller det er feil i prosjekteringen eller utførelsen.
- e) Den som ikke utfører uavhengig kontroll av tiltak i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven og gitte tillatelser, ilegges gebyr:
1. inntil kr 10 000 ved sviktende eller unnlatt pliktig uavhengig kontroll som kunne medføre at feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket
 2. inntil kr 50 000 ved sviktende eller unnlatt pliktig uavhengig kontroll som medførte eller kunne medføre at alvorlig feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket
 3. inntil kr 200 000 ved sviktende eller unnlatt pliktig uavhengig kontroll, og unnlattelsen medførte at alvorlig feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket, og denne medførte personskade, avvik fra tillatelse, materiell skade eller skade for miljøet.
- f) Den som ikke etterkommer skriftlig pålegg i tilfellene som nevnt i plan- og bygningsloven § 32-8 bokstav g til l, ilegges gebyr:

1. inntil kr 10 000 der pålegg ikke etterkommes for forhold som kan medføre gebyr inntil kr 50 000 etter bokstav c, og kommunen ikke krever tvangsmulkt etter plan- og bygningsloven § 32-5

2. inntil kr 50 000 der pålegg ikke etterkommes for forhold som kan medføre gebyr inntil kr 200 000 etter bokstav c nr. 3.

g) Den som utfører eller lar utføre tiltak og virksomhet som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd i strid med et klart forbud eller påbud i reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel, ilegges gebyr:

1. inntil kr 10 000 ved vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan

2. inntil kr 100 000 ved vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan som har ført til, eller gir stor mulighet for at det kan føre til, personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet.

h) Den som gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene, ilegges gebyr:

1. inntil kr 10 000 ved feil eller villedende opplysninger, og der forholdet medfører mindre avvik eller ulempe

2. inntil kr 50 000 ved feil eller villedende opplysninger, og der forholdet medfører større avvik eller ulempe

3. inntil kr 100 000 ved forfalskning av underskrift eller dokumentasjon.

Foretak og privatpersoner kan ilegges høyere overtredelsesgebyr enn nevnt i første ledd ved særlig alvorlige overtredelser. Ved vurderingen skal det særlig legges vekt på forhold som nevnt i § 16-2 første, tredje, fjerde og femte ledd.

Overtredelsesgebyr ilagt en privatperson eller et foretak kan uansett ikke overstige kr 400 000 for ett tiltak, verken for én overtredelse eller sammenlagt for flere overtredelser.

Vurdering:

Trond Lohnes anførsler i klagen vil vurderes fortløpende:

- Lovlig bruk av eiendommen.

Det anføres fra klager at lovlig bruk av Storgården er uendret fra 1863. Storgården ble reist i 1863 som kombinert gjestgiveri og bolig for væreieren. En bruksendring skal i henhold til plan- og bygningsloven være basert på søknad med etterfølgende vedtak. Kommunen kan ikke vise til at slike dokumenter finnes i kommunens arkiver. Det er i vedtak PLA 266/17 lagt til grunn av bruksendring følger av vedtak av 22.06.2010 der kommunen innvilget konsesjon og fritak fra boplikt. Vedtaket grunnleggende utelukkende i søknad om konsesjon, og det vises kun til bestemmelser i konsesjonsloven. Derfor kan ikke vedtak om konsesjon av 22.06.10 forstås som vedtak om bruksendring etter plan- og bygningsloven.

Pålegg fra kommunen, som i ettertid er stadfestet av Fylkesmannen i Nordland, sier at bruk av byggverket til overnattings- og serveringsvirksomhet ikke er tillatt uten at det først er gitt tillatelse til bruksendring. Ettersom dette allerede er avgjort tidligere i saken er dette noe kommunen ikke vil bemerke ytterligere.

- Fylkesmannens stadfestelse.

Det er ikke hjemmel for at tidligere lovlig bruk blir ulovlig/faller bort uten vedtak dersom gjeldende regelverk endres, og/eller det har vært opphold i bruken. I kommunens begrunnelse viser de til at Fylkesmannen har stadfestet kommunens vedtak om pålegg om stans i bruk til overnattings- og serveringsvirksomhet, og at bruk av stedet til overnattings- og

serveringsvirksomhet dermed er søknadspliktig og må gis tillatelse før det kan anvendes til slikt formål. Fylkesmannen legger i sin stadfesting til grunn at tidligere lovlig bruk blir ulovlig/faller bort uten vedtak dersom gjeldende regelverk endres, og/eller det har vært opphold i bruken. Fylkesmannen har imidlertid ikke hjemmel for stadfestelse på det grunnlag.

Av Fylkesmannen stadfesting fremgår det at Fylkesmannen legger til grunn at eksisterende bruk til overnattings- og serveringsvirksomhet er ny i den forstand at bygningen ikke har vært benyttet til «gjestgiveri» siden begynnelsen av 1900-tallet. Siden da er det kommet krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Etter deres vurdering står en da overfor en endring av bruken av bygningen. Det foreligger således etter Fylkesmannens vurdering en søknadspliktig bruksendring. Utover dette vil vi ikke gå nærmere inn på denne anførselen ettersom spørsmålet tidligere er vedtatt av kommunen og stadfestet av Fylkesmannen i Nordland.

- Overnattings- og serveringsvirksomhet.

Det foregikk ikke overnattings- og serveringsvirksomhet. Hverken annonsering av utleie- og serveringsvirksomhet på hjemmesiden, bekymringsmelding og brev av 20.07.2018 gir grunnlag for å fastslå at gjestene betalte for seg, eller at virksomheten fremstod som kommersiell. De hadde besøk av venner og kjente som overnattet og fikk servert mat, men ingen betalte for seg. I tillegg har de hatt besøk av museumsgjester, som ikke er i strid med lovlig bruk.

Kommunen har i hovedsak begrunnet vedtak om overtredelsesgebyr med at det er annonsert for slik virksomhet på handelsstedets hjemmeside, at naboen har sendt bekymringsmelding samt at Lohne i brev av 20.07.2018 bekreftet at han drev utstrakt overnattings- og serveringsvirksomhet.

Etter bekymringsmelding fra Villa Haugen (17/789-27) og stadfesting av pålegg om stans i overnattings- og serveringsvirksomhet fra Steigen kommune (17/789-28) mottok kommunen brev fra Trond Lohne. I melding fra Villa Haugen ble det anført at det var grunn til å tro at det for tiden foregikk utstrakt overnattings- og serveringsvirksomhet. Trond Lohne svarte da at godkjenning som fritidsbolig og museum åpner for både overnatting og mat på bordet. Videre sier han at den utstrakte overnattings- og serveringsvirksomheten som kommunen har fått bekymringsmelding og anonyme tips om er innenfor den lovlige bruk av eiendommen. Dette tolkes som en bekreftelse fra Trond Lohne på at det drives overnattings- og restaurantvirksomhet.

Lohne skriver at de hadde besøk av venner og kjente som ble tilbudt ei seng å sove i og mat på bordet, men at ingen betalte for seg. Andre kom som museumsgjester, men det er ikke i strid med lovlig bruk.

Siden Lohnes brev kom i etterkant av bekymringsmelding og anonyme tips ble disse vurdert som troverdige. Kommunen betviler ikke at Lohne har hatt besøk av venner og familie, og at bygningen ble brukt som fritidsbolig. Det er likevel funnet at det på Grøtøy gamle handelssted er blitt drevet serverings- og overnattingsvirksomhet, og dette baseres på meldinger kommunen har mottatt fra andre, brev fra Lohne selv, samt at slik bruk har blitt annonsert på hjemmesiden i forkant av varslene.

Anførselen om at det ikke foregikk overnattings- og serveringsvirksomhet på Grøtøy gamle handelssted vil dermed ikke føre fram.

Som konklusjon, og under henvisning til vurderingen ovenfor, anbefaler administrasjonen plan- og ressursutvalget å opprettholde vedtak PLA 168/19, datert 16.01.2020. Vi kan ikke se at det foreligger nye momenter i saken som tilsier en endring av vedtaket. Saken vil da bli oversendt fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

- 17/789-57 PLA 168/19 Ileggelse av overtredelsesgebyr – 16.01.2020
- 17/789-60 Klage på vedtak PLA 168/19

Andre relevante dokumenter i saken listes opp under. Disse ligger i saksmappen og kan fås ved henvendelse til saksbehandler.

Ref	Navn	Fra, til	Dato
17/789-9	PLA 266/17 Pålegg om opphør av bruk, varsel om overtredelsesgebyr	Steigen kommune til Trond Lohne	21.12.2017
17/789-13	Klage på vedtak PLA 266/17	Trond Lohne til Steigen kommune	15.01.2018
17/789-26	Klagebehandling – pålegg om stans	Fylkesmannen i Nordland til Steigen kommune	15.06.2018
17/789-27	Bekymringsmelding	Villa Haugen til Steigen kommune	18.07.2018
17/789-28	Stadfesting av pålegg om stans i overnattings- og serveringsvirksomhet	Steigen kommune til Trond Lohne	20.07.2018
17/789-27	Overnatting og serveringsvirksomheten på gnr. 31 bnr. 2	Trond Lohne til Steigen kommune	23.07.2018
17/789-30	PLA 129/18 Ileggelse av overtredelsesgebyr	Steigen kommune til Trond Lohne	24.07.2018
17/789-31	Klage vedtak PLA 129/18	Trond Lohne til Steigen kommune	13.08.2018
17/789-50	Klagebehandling – overtredelsesgebyr - oppheving	Fylkesmannen i Nordland til Steigen kommune	01.02.2019
17/789-52	Forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr	Steigen kommune til Trond Lohne	19.07.2019
17/789-53	Uttale til forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr	Trond Lohne til Steigen kommune	19.08.2019
17/789-56	Uttale til forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr	Trond Lohne til Steigen kommune	13.09.2019
17/789-57	PLA 168/19 Ileggelse av overtredelsesgebyr	Steigen kommune til Trond Lohne	16.01.2020
17/789-60	Klage vedtak PLA 168/19	Trond Lohne til Steigen kommune	22.01.2020
17/789-63	Informasjon om mottatt klage på vedtak PLA 168/19 og utsatt iverksetting	Steigen kommune til Trond Lohne	29.01.2020

17/789-64	Anmodning om nærmere begrunnelse	Trond Lohne til Steigen kommune	30.01.2020
17/789-65	Svar – anmodning om nærmere begrunnelse	Steigen kommune til Trond Lohne	14.02.2020
17/789-66	Ny anmodning om nærmere begrunnelse etter fv1. § 24	Trond Lohne til Steigen kommune	17.02.2020

STEIGEN KOMMUNE	
Servicekontoret	
Løpnr: 284/20	Saksbll:
22 JAN 2020	
17/789	60
063	
Kopi til:	

Trond Lohne
Chr Michelsens gate 11
5052 Bergen
trond@vannplan.com
92 03 46 45

Steigen kommune
Pr mail postmottak@steigen.kommune.no

Deres ref.: 17/789-57/KFO Vår ref.:

22. januar 2020

Klage vedtak PLA 168/19 Anmodning om utsatt iverksetting

Fremmer med dette klage på vedtak PLA 168/19 og anmodning om utsatt iverksetting.

- Klagen fremmes på grunnlag av forvaltningsloven og plan og bygningsloven.
- Anmodning om utsatt iverksetting fremmes iht forvaltningslovens § 42.

Siden vedtaket er rettet mot meg har jeg rettslig klageinteresse, og når vedtaket ble kjent for meg i brev mottatt 21.01.20, er denne klage rettidig fremsatt.

Begrunnelse

Vedtaket er begrunnet i:

1. At kommunen har vedtatt og Fylkesmannen har stadfestet stans i bruk av Storgården på Grøtøya til overnattings og serveringsvirksomhet basert på underliggende vedtak om bruksendring fra kombinert gjestgiveri og bolig til fritidseiendom og museum.
2. At ulovlig bruk er dokumentert med bekymringsmelding, nettside og brev fra meg som har «blitt tolket som bekreftelse på» ulovlig bruk.

Klage fremmes derfor med slike anførsler:

Lovlig bruk av eiendommen

Både kommunen og Fylkesmannen har erkjent at Storgården på Grøtøy ble reist i 1863 som kombinert gjestgiver og bolig for væreieren.

I 1863 var altså overnattings og serveringsvirksomhet lovlig bruk av bygningen.

Bruksendring skal iht § 20 og 21 være basert på signert søknad, vedlegges nabovarsler, og for bygg der det pågår fredningssak, skal vernemyndighetene gi tillatelse eller samtykke til søknaden.

Søknaden skal deretter tas opp til behandling og vedtak utformes som enkeltvedtak som iht forvaltningslovens § 24 skal grunngis og det skal iht § 25 vises til de bestemmelser som vedtaket bygger på og faktiske forhold skal nevnes.

Trond Lohne
Chr Michelsens gate 11
5052 Bergen
trond@vannplan.com
92 03 46 45

I etterkant av vedtak forutsettes det i pbl at tillatelse til bruksendring faller bort dersom søker innen 3 år ikke har underrettet kommunen om at tiltaket er startet opp, og at tiltaket skal avsluttes med ferdigattest.

I brev av 23.09.19 erkjenner kommunen at slike dokument eller vedtak ikke finnes i kommunens arkiver.

I vedtak 266/17 har kommune riktignok lagt til grunn at bruksendring følger av vedtak av 22.6.2010 der kommunen innvilget konsesjon etter konsesjonsloven og fritak fra boplikt. Det vedtaket grunnlegges utelukkende i søknad om konsesjon, og det vises kun til bestemmelser i konsesjonsloven. Vedtak om konsesjon av 22.06.10 er dermed ikke å forstå som vedtak om bruksendring etter plan og bygningsloven.

Jeg anfører derfor som klagegrunnlag:

- Lovlig bruk av Storgården er uendret fra 1863.

Skulle Steigen Kommune avvise klage på dette grunnlag, ber jeg om at kommunen i avvisingsvedtak klart og tydelig dokumenterer at det er fattet vedtak om bruksendring fra kombinert gjestgiveri og bolig.

Fylkesmannens stadfestelse

Som underlag for sin begrunnelse viser kommunen til at Fylkesmannen har stadfestet kommunens vedtak om pålegg om stans i bruk til overnattings og serveringsvirksomhet, og at bruk av stedet til overnattings og serveringsvirksomhet dermed er søknadspliktig og må gis tillatelse før det kan anvendes til slikt formål.

I fylkesmannens stadfestelse heter det:

Fylkesmannen legger uansett til grunn at eksisterende bruk til overnattings- og serveringsvirksomhet er ny i den forstand at bygningen ikke har vært benyttet til «gjestgiveri» siden begynnelsen av 1900-tallet. Siden da har det kommet krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter som blant annet omhandler vann og avløp samt brannsikkerhet. En står da etter vår vurdering overfor en endring av bruken av bygningen som er av betydning i forhold til de hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. Vi viser til kravene i gjeldende plan- og bygningslov og byggt teknisk forskrift (TEK17). Det foreligger således etter Fylkesmannens vurdering en søknadspliktig bruksendring

Fylkesmannen legger altså til grunn at tidligere lovlig bruk blir ulovlig/faller bort uten vedtak dersom gjeldende regelverk endres, og/eller det har vært opphold i bruken.

Fylkesmannen har imidlertid ikke hjemmel for stadfestelse på det grunnlag.

Jeg anfører derfor som klagegrunnlag:

Trond Lohne
Chr Michelsens gate 11
5052 Bergen
trond@vanuplan.com
92 03 46 45

- Det er ikke hjemmel for at tidligere lovlig bruk blir ulovlig/faller bort uten vedtak dersom gjeldende regelverk endres, og/eller det har vært opphold i bruken.

Skulle Steigen Kommune avvise klage på dette grunnlag, ber jeg om at kommunen i avvisingsvedtak klart og tydelig påviser hjemmel.

Overnattings og serveringsvirksomhet

Vedtaket som påklages er basert på de forhold som begrunnet ileggelse av overtredelsesgebyr i PLA 129/18.

Altså at Storgården ble benyttet til annen virksomhet enn som fritidsbolig og museum i perioden fra vedtak om stans i overnattings og serveringsvirksomhet trådte i kraft, til vedtak PLA 129/18. Den perioden løper fra 01.02.18 til 24.07.18.

For at overnatting og servering skal være å anse som virksomhet, må følgende ha funnet sted:

- Vi hadde overnattings og/eller serveringsgjester.
- Gjestene betalte for seg.
- Virksomheten fremstod som kommersiell.

Som dokumentasjon for det viser kommunen til:

- Hjemmeside der kommunen mener å se at stedet blir markedsført som overnattingssted.
- Bekymringsmelding og tips der avsender av bekymringsmeldingen mener å «ha grunn til å tro at det for tiden foregår omfattende overnattings og serveringsvirksomhet», og på det grunnlag ber «Steigen kommune i samråd med andre relevante offentlige myndigheter om å igangsette undersøkelser for å få avklart om det foregår ulovlig virksomhet næringsvirksomhet».
- Kommunens tolkning av mitt brev av 20.07.18 uten å se hen til min presisering av brevet i klagebehandlingen for sak PLA 129/18.

Verken hjemmeside, bekymringsmelding eller mitt brev av 20.07.18 gir grunnlag for å fastslå at gjestene betalte for seg, eller at virksomheten fremstod som kommersiell.

Som det fremgår av klagebehandling for PLA 129/18 hadde vi riktignok besøk av venner og kjente som både ble tilbudt ei seng å sove i og mat på bordet, men ingen betalte for seg. Andre kom som museumsgjester, men det er heller ikke i strid med lovlig bruk.

Jeg anfører derfor som klagegrunnlag:

- Det foregikk ikke overnatting og serveringsvirksomhet.

Skulle Steigen Kommune avvise klage på dette grunnlag, ber jeg om at kommunen i avvisingsvedtak klart og tydelig dokumenterer at slik virksomhet fant sted. Spesielt at det ble foretatt betaling og at virksomheten fremstod som kommersiell.

Trond Lohne
Chr Michelsens gate 11
5052 Bergen
trond@vannplan.com
92 03 46 45

Jeg ber kommunen like klart og tydelig begrunne i klagebehandlingen hvorfor kommunen fester mer lit til naboens «grunn til å tro» enn mine uttalelser om bruken.

Anmodning om utsatt iverksetting

Vedtaket er basert på forhåndsvarsel av 19.07.19 og uttale til forhåndsvarsel av 16.08.19 og 13.09.19.

Iht forvaltningslovens § 11 a skal forvaltningsorganet forberede og avgjøre saken uten ugrunnet opphold.

- Vedtaket er basert på forhold som ligger 2 år tilbake i tid.
- Vedtak fattes først mer enn 4 måneder etter at siste dokument foreligger i saken.
- Jeg har gjentatte ganger purret og klaget på avvist krav på innsyn og manglende vedtak.
- Jeg har klaget på manglende vedtak til Fylkesmannen som i mail av 06.01.20 fulgte opp med å forutsette at kommunen avgjør spørsmålet om overtredelsesgebyr så snart det er praktisk mulig.
- Jeg har i mail til ordfører av 12.12.19 varslet rettslig pågang og bedt om dialog.
- Anmodningen om dialog avslås i brev av 13.01.20 der det hevdes at «Når et vedtak er gjort endelig, både vil og må vi forholde oss til dette».
- Deretter følges saken likevel opp i form av vedtak om overtredelsesgebyr av 16.01.20.
- Overtredelsesgebyr etter opphevet vedtak PLA 129/18 ble betalt pr 11.09.18, men tilbakebetales først pr 15.01.20 etter varsel om rettslig pågang.

Sett i lys av ovenstående anmoder jeg iht forvaltningslovens § 42 om utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagen er endelig avgjort av Fylkesmannen og vurdert av Stortingets ombudsmann for forvaltningen.

Vedlegg

Dokument i tidligere klagesaker inngår som uttrykte vedlegg til denne klage.

Det samme gjelder utallige purringer og klager på manglende innsyn og manglende vedtak.

Øvrige dokumenter som er vist til i klagen, inngår som trykte vedlegg.

Jeg ber om at samtlige dokumenter inngår som underlag for vedtak i saken.

Avsluttende bemerkning

Som vist til over varslet jeg rettslig pågang i anledning kommunens saksbehandling i 6 ulike saker på Grøtøya og ba om dialog. At kommunen avslår anmodning om dialog og i stedet følger opp med nytt vedtak om overtredelsesgebyr, understreker vel at det varsel om rettslig pågang er berettiget.

Skulle kommunen til tross for det likevel ønske dialog om denne og øvrige saker, er jeg åpen for det.

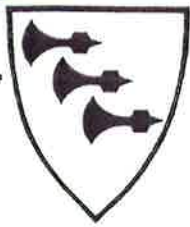
Trond Lohne
Chr Michelsens gate 11
5052 Bergen
trond@vannplan.com
92 03 46 45

Med vennlig hilsen
Trond Lohne

Vedlegg

1. Anmodning om innsyn i bruksendringsdokument i brev av 04.08.19
2. Svar på innsynskrav i bruksendringsdokument i brev av 09.09.19
3. Klage til Fylkesmannen på manglende vedtak av 02.01.20
4. Fylkesmannen forutsetning om at det fattes vedtak av 06.01.20
5. Anmodning til ordfører om dialog av 12.12.19
6. Varsel om rettslig pågang av 12.12.19
7. Avvist dialog og svar på varsel om rettslig pågang av 13.01.20

Kopi ordføreren pr mail ordforer@steigen.kommune.no



Trond Lohne
Idrettsveien 35

5052 BERGEN

Vår ref.
17/789-57/KFO

Arkivkode
U63

Deres ref.

Dato
16.01.2020

MELDING OM DELEGERT VEDTAK ILEGGELSE AV OVERTREDELSSESGBYR

Saken er behandlet som saksnr PLA 168/19 med følgende vedtak:

Med hjemmel i pbl. § 32-8 første ledd bokstav d, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1 første ledd bokstav b nummer 2 ilegges Trond Lohne et overtredelsesgebyr på kr. 25000,- for forsettlig overtredelse av pbl. § 20-2, jf. § 20-1. Oppfyllelsesfristen er 4 uker fra brevets dato, jf. pbl. § 32-8 fjerde ledd.

Saken gjelder:

Kommunen viser til forhåndsvarsel om ileggelse av overtredelsesgebyr, som vi sendte 19.07.2019. I forhåndsvarslet ble det opplyst at du hadde rett til å uttale deg før vedtaket ble fattet, jf. plan- og bygningsloven § 32-8 tredje ledd.

Det er 16.08.2019 og 13.09.2019 mottatt uttalelser til forhåndsvarslingen. Uttalelsene går hovedsakelig på at kommunen ikke har hjemmel til å legge overtredelsesgebyr. Dette fordi kommunen har basert sitt vedtak 266/17 på et konsesjonsvedtak av 22.06.2010, og at et slikt vedtak ikke medfører bruksendring etter plan- og bygningsloven. Kommunen har bekreftet at de ikke finner søknad, uttalelse eller vedtak som taler for at det er foretatt slik bruksendring. Lohne mener da at opprinnelig tillatelse for bruk som kombinert bolig og gjestegiveri fortsatt er gjeldende. Det følger videre av uttalelsen at han i sitt brev av 20.07.2018 bekreftet at han forholdt seg til vedtak 266/17 og benyttet eiendommen til fritidsbolig og museum. Kommunen kan dermed ikke legge til grunn at han bekrefter at det foregår utstrakt overnattings- og serveringsvirksomhet på gnr. 31 bnr. 2.

Vi har vurdert uttalelsen du sendte oss uten at disse har endret vår tidligere oppfatning i forhåndsvarsel og tidligere behandling i saken.

Begrunnelse for ileggelse av overtredelsesgebyr:

Kommunen ilegger overtredelsesgebyr med grunnlag i de forhold som begrunnet ileggelse av overtredelsesgebyr i PLA 129/18. Kommunen har gjennom pålegg i vedtak 266/17, som

senere er stadfestet av Fylkesmannen, lagt til grunn at bruk av stedet til overnattings- og serveringsvirksomhet er søknadspliktig og må gis tillatelse før det kan anvendes til slikt formål. Viktige hensyn som må behandles i en søknad om bruksendring er bl.a. krav til brannsikkerhet, vannforsyning og utslippstillatelse for avløp. I pålegget er det også vist til at stedet på handelsstedets hjemmeside (<http://grotoy.wordpress.com/>) ble markedsført som overnattingsvirksomhet. Kommunen har videre mottatt bekymringsmelding og tips som henviser til at bygget har vært benyttet til overnattings- og serveringsvirksomhet. Videre har følgende i brev fra Trond Lohne (mottatt 20.07.18) blitt tolket som bekreftelse på at slik virksomhet fremgikk:

«Viser til deres brev av 20.07.18.

Det fremgår der at kommunen har mottatt bekymringsmelding og anonyme tips om at det foregår «utstrakt overnattings- og serveringsvirksomhet» hos oss.

Det er nok riktig.

I tråd med vedtak 277117 benyttes eiendommen som fritidsbolig og museum, og slik godkjenning åpner for både overnatting og mat på bordet.

Den utstrakte overnattings- og serveringsvirksomhet som kommunen har fått bekymringsmelding og anonyme tips om, er derfor innenfor den lovlige bruk av eiendommen.»

Kommunen mener at disse momentene viser at det i perioden inntil forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr er bedrevet overnattings- og serveringsvirksomhet på eiendommen, og at uttalelsen fra Lohne således ikke kommer med momenter som taler for at eiendommen ikke er brukt i strid med plan- og bygningsloven.

Forholdet er i strid med pbl § 20-2, jf. § 20-1 og saksbehandlingsforskriften § 2-1. Etter pbl § 32-8 første ledd bokstav d, jf. SAK10 § 16-1 første ledd bokstav b nr. 2 kan forholdet belegges med overtredelsesgebyr.

Virksomheten skjer i et verneverdig hus uten godkjent brannkonsept på en øy med dårlig vannforsyning, og kommunen finner at gebyret faller under SAK 10 § 16-1 bokstav b nr. 2: *«inntil kr 50 000 der tiltaket ikke i det vesentlige er i overensstemmelse med øvrige krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, eller bruken kan føre til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet»*. I følge SAK 10 § 16-1 kan privatpersoner ilegges overtredelsesgebyr inntil halvparten av angitt beløpsgrense.

Etter pbl § 32-8 første ledd kan overtredelsesgebyr kun ilegges dersom overtredelsen er *”forsettlig eller uaktsom”*. Med dette menes at den ansvarlige må ha visst eller burde ha visst at handlingen var ulovlig. Det følger av Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) s. 355 at *”aktsomhetsnormen bør være streng. Det vil normalt være lett å konstatere om en av bestemmelsene i loven eller forskriften er overtrådt. Utførelse av tiltak i strid med reglene i plan- og bygningsloven vil som oftest kunne konstateres å være uaktsom uten en vanskelig vurdering av skyldspørsmålet.”*

Kommunen er av den oppfatning at overtredelsen i dette tilfellet er forsettlig ettersom virksomheten har holdt fram til tross for at både kommunen og fylkesmannen har lagt til

grunn at bruk av bygningen til overnattings- og serveringsvirksomhet er en søknadspliktig bruksendring. Dette har blitt poengtert av kommunen ved flere anledninger.

Andre opplysninger:

Det er i utgangspunktet eiers ansvar at plan- og bygningsloven, herunder tidligere gitte tillatelser, overholdes.

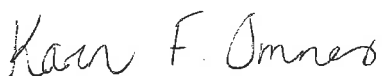
Det orienteres om at endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg etter pbl § 32-8 siste ledd.

Overtredelsesgebyret må betales selv om det klages på vedtaket.

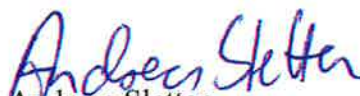
Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen skal sendes til Steigen kommune, Myklebostad 1, 8283 Leinesfjord. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

Med vennlig hilsen
Steigen kommune



Karen Fagervik Omnes
Byggesaksbehandler



Andreas Sletten
Leder plan, utvikling, drift

Vedlegg: Faktura

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR MOTORFERDSEL PÅ BARMARK TOR MARTIN MAGNUSSEN

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Arkivsaksnr.: 16/338

Arkiv: K01

Saksnr.: Utvalg	Møtedato
27/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen	10.05.2016
18/20 Plan- og ressursutvalget i Steigen	17.03.2020

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i nasjonal forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og islagte vassdrag § nr. 6, samt i henhold til Steigen kommunes retningslinjer for slike søknader, gis Tor Martin Magnussen dispensasjon for bruk av ATV, reg.nr ZW 2536 til transport av bagasje og utstyr til egen hytte som anvist på kart. Tillatelsen er flerårig og gis fra d.d. og ut 2023 (4 år).

Vilkår:

- Gammel kommunal vei mellom Nøtnes og Bjørsvik vurderes ikke å være utmark i henhold til loven. Det samme gjelder etablerte avstikkerveier inn til det som var bolighus. Dispensasjon for kjøring på disse veiene anses derfor ikke nødvendig.
- Det gis dispensasjon for kjøring med bagasje og utstyr på fjæra fra Nøtnesvik til nes (båtplass) og tilbake og fra naust og ned i fjæra på sørsida i hht vedlagt kart.
- Personer kan medtas i forbindelse med transport av bagasje og utstyr til hytter, dersom det er plass sammen med bagasjen. Forutsetningen er at passasjertransporten ikke medfører ekstra kjøring.
- Ferdsele skal være så skånsom og hensynsfull som mulig og utføres på en slik måte at den er til minst mulig forstyrrelse for dyreliv, fugleliv og annen virksomhet og ferdsel i området.
- Nattforbud: All kjøring mellom kl. 22.00 og 07.00 er forbudt. Dette gjelder all kjøring tillatt fra kommunen etter søknad.
- Denne tillatelse skal følge kjøretøyet og fremvises på forlangende av politi, naturoppsyn eller kommunens delegerte.
- Mislighold av dispensasjonen og/eller vilkår satt i den, samt endrede forutsetninger, kan føre til inndragning av dispensasjon.

Saksutredning:

Tor M Magnussen søker om å få fornyet sin søknad om å benytte ATV for kjøring på fjæra ved Nøtnesvik til fortøyningsplass for båt. Han skriver at søknaden er identisk med søknad innvilget i vedtak i 2016. Søknaden gjelder transport av bagasje og utstyr fra båtplass til egen hytte som vist på kart, samt uttak av brensel på egen eiendom.

Bakgrunn:

I lov om motorferdsel i utmark og vassdrag av 10.juni 1977 nr. 82, § 3 fastslås at motorferdsel i utmark og vassdrag ikke er tillatt med mindre annet følger av loven eller vedtak med hjemmel i loven. Hjemmel for dispensasjon for kjøring på bar mark med ATV må være knyttet opp mot nasjonal forskrift, § nr.6. Forskriftshjemmelen skal bare kunne anvendes i unntakstilfeller og kjøring skal kun tillates i spesielle tilfeller. Steigen kommunes retningslinjer for motorferdsel i utmark, fastsatt av PLR 15.10.13, beskriver barmarkskjøring slik:

Barmarkskjøring

Terrenggående motorkjøretøyer volder slitasje og skade på terrenget ved at belter og hjul etterlater seg merker og sår i naturen. På grunn av den sterke økningen i barmarkskjøring i mange områder, og de store terrengskadene slik kjøring gir, skal forskriftens § 6 i henhold til statlige veiledere praktiseres enda strengere for barmarkskjøring enn for kjøring på vinterføre. Dispensasjon for barmarkskjøring utover hva som tillates i loven m/forskrifter kan kun tillates i helt spesielle tilfeller etter en konkret vurdering. Den enkelte søknad må sees i sammenheng med forventet antall tilsvarende søknader. Selv om den enkelte tillatelse ikke vil by på vesentlige ulemper, kan en søknad avslås av hensyn til de samlede konsekvenser av å innvilge tilsvarende søknader.

Retningslinjer til § 6. – annet særlig behov for transport på barmark

- Søkeren må påvise et særlig behov og kjøringen må være nødvendig og ha et akseptert nytteformål.
- Behovet må ikke kunne dekkes på annen måte.
- Behovet for transport skal vurderes opp mot mulige skader og ulemper for natur og mennesker knyttet opp til målet om å redusere motorferdsel til et minimum.
- Transport skal fortrinnsvis skje langs traktorveier/kjerreveier.
- Kravet til særlig behov skal vurderes mindre restriktivt på gamle veier, for eksempel i fraflytta grender med tidligere helårsboliger der det er tvil om veien er å regne for utmark. Det samme gjelder på gammel innmark.
- Søknad om transport av ved på barmark utenfor opparbeid skogsvei/traktorvei skal vurderes svært restriktivt. Risiko for terrengskader skal vurderes. Kjøring på frossen mark eller med snøscooter kan da være et alternativ.
- Dispensasjoner etter § 6 gis for en begrenset periode og normalt med et gitt antall turer. Der det gis tillatelse til et gitt antall turer skal det føres kjørebok med dato og signatur som skal medbringes og framvises sammen med tillatelse ved kontroll. Overtredelse er å anse som misbruk av dispensasjon. Original kjørebok skal returneres Steigen kommune umiddelbart etter dispensasjonens gyldighetstid.

I tillegg er det en del generelle bestemmelser.

Vurdering:

Nøtnes er et område med tidligere bosetting der det nå er fritidsboliger. Tidligere var områdene det her snakkes om innmark som nå sakte, men sikkert gror igjen. I henhold til lovens definisjon er dette derfor nå utmark.

Det var kommunal vei mellom Nøtnes og Bjørsvik med avstikkere til hvert enkelt hus og viktige naust. Den gamle kommunale veien var opparbeidet for kjøring med bil og anses ikke som utmark. Det samme gjelder etablerte avstikkerveier inn til det som var bolighus. Kjøring utover disse gamle veiene er ikke tillatt uten dispensasjon.

Når det gjelder kjøring på fjæra til båtene langs inntegnet trase er dette en forutsetning for å kunne transportere utstyr til hyttene da det ikke er kai på Nøtnes. Denne kjøringen har foregått

i mange år. Kjøring her anses som et lite problem da kjøresporene vaskes vekk ved flo sjø og litt vind. Det er innvilget flere tilsvarende søknader i området der det er gitt tillatelse til å kjøre til båt plass på fjære sjø.

Som i søknaden fra 2016 er det også i denne søknaden uklart fra hvor Magnussen har tenkt å hente ved da dette ikke er tegnet inn på noe kart, men det anses som tilstrekkelig at ved kan hentes langs de veiene det ut fra dette vedtaket er lov å kjøre, ut fra den strenge praksis loven fordrer for kjøring på barmark. Tilsvarende vedtak ble fattet i 2016.

Vurdering i henhold til Naturmangfoldloven

Det skal framgå av vedtaket at en vurdering i henhold til Naturmangfoldloven er gjennomført. Artsdatabanken og Naturbase er sjekket og en kan ikke se at det er sårbare arter eller naturtyper som blir berørt av tiltaket. Hele lille Balkjosen er registrert som beite og rasteområde for ulike sjøfugl, men denne søknaden vurderes å ikke ha innvirkning på dette. Det samme gjelder hekking av rødnebbterne i fjorden da denne ikke hekker inne på fjæra. En kan heller ikke se at andre av Naturmangfoldlovens bestemmelser kommer til anvendelse. Tillatelsen gis derfor etter en vurdering av Naturmangfoldloven § 8 – 12. jfr. § 7.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker jfr. Forvaltningsloven.

Vedlegg:

Kart



Kjøretrasé avmerket med grønn stiplet linje. Rød stiplet linje viser det som tidligere har vært veier der dispensasjon etter kommunens vurdering ikke behøves da dette ikke er å anse som *utmark*. Det samme gjelder vei til kirkegård i Bjørsvik.