

MØTEINNKALLING

Utvalg: PLAN- OG RESSURSUTVALGET I STEIGEN
Møtested: Rådhuset, Leinesfjord
Møtedato: 27.10.2009 **Tid:** Kl. 09:00

Eventuelt forfall meldes til tlf. 75778800.
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Tittel
84/09	09/1110	SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALPLANEN FOR STEIGEN KOMMUNE
85/09	09/1115	SØKNAD OM DELING, DISPENSASJON GNR. 94 BNR. 22
86/09	09/1350	SØKNAD OM KONSESJON TIDLIGERE HEILÅRSBOLIG GNR. 103 BNR. 4
87/09	09/1379	SØKNAD OM KONSESJON GNR. 19 BNR. 1
88/09	09/1385	SØKNAD OM KONSESJON TIDLIGERE HEILÅRSBOLIG GNR. 99 BNR. 6 I STEIGEN
89/09	09/1401	SØKNAD OM KONSESJON, GNR. 97 BNR. 5
90/09	09/870	UTLAGT FLYTEBRYGGE I SKOTSFJORD BYGGING AV NAUST
91/09	09/1408	MELDING OM DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 22.09- 20.10.2009
92/09	06/1435	OMDISPONERING AV DELER AV BYGNINGSMASSE SØKNAD OM FORNYELSE AV VEDTAK FRA 2006

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALPLANEN FOR STEIGEN KOMMUNE

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen
Arkivsaksnr.: 09/1110

Arkiv: G/BNR 075/025

Saksnr.: Utvalg
84/09 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
27.10.2009

Forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bygging av fritidsbolig på gnr. 74 bnr. 25 avslås. Avslaget begrunnes med at formålet med LNF2-kategorien vil bli vesentlig tilsidesatt, og at de samfunnsmessige ulempene ved dispensasjon blir større enn fordelene, jfr. plan- og bygningslovens § 1 og 19.

Saksutredning:**Klageadgang**

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

Parter:

Søker: Siv Beate Kvammen, Stordalsveien 16, 8011 Bodø

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å få tillatelse til å oppføre fritidsbolig på gnr. 74 bnr. 25. Tomta ligger i LNF2- område, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der spredt bygging til bolig- og ervervsformål kan tillates. Eiendommen ligger på Laskestad, ca. 600 m fra skole/barnehage, i et område der det er flere andre boliger og landbrukseiendommer i drift. Det er også enkelte tidligere bolighus i området som har gått over til fritidshus, og et hus der det nylig er gitt konsesjon til kjøp til fritidsformål fordi det ikke var etterspørsel etter dette huset til boligformål.

Saken behandles som ei dispensasjonssak i henhold til plan- og bygningslovens § 19. Ettersom søknaden er mottatt etter 01.08.09, behandles den etter ny plan- og bygningslov.

Lovgrunnlag

Plan- og bygningsloven av 27.06.2008

§ 1-1. Lovens formål

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

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

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

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

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

§ 19-1. Søknad om dispensasjon

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

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

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

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

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

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

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

§ 19-3. Midlertidig dispensasjon

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

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

§ 19-4. Dispensasjonsmyndigheten

Myndigheten til å gi dispensasjon tilligger kommunen.

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

Saksutredning

Søknaden om dispensasjon er begrunnet , jfr. § 19-1.

A.

I henhold til § 19-2 andre ledd må det først vurderes om dispensasjon fører til vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta, eller av lovens formålsbestemmelse.

- LNF2-kategorien i kommuneplanens arealdel omfatter områder med viktige landbruks-, natur- og friluftsverdier. I disse områdene tillates derfor ikke spredt fritidsbebyggelse eller fradeling eller bortfesting til slike formål. Videre gjør kulturlandskapshensyn seg gjeldende. I enkelte LNF2-områder er det ikke ønskelig med fritidsbebyggelse fordi området grenser opp mot boligområder. Spredt bolig- og ervervsbebyggelse kan tillates dersom det ikke kommer i konflikt med viktige fiskeri-, oppdretts-, jord-, skog- og reindriftsinteresser, friluftsliv, naturmiljøet, kulturminner, vannforsyning eller den frie ferdsel. Det samme gjelder naust i tilknytning til bolig. Bosettingshensynet, lokalt i form av et politisk omforent ønske om fortsatt spredt bosetting i Steigen kommune, ligger til grunn for at kommuneplanens arealdel åpner for boligbygging i store LNF2-områder.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. (Sitat fra miljøverndepartementets lovkommentar)

B.

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

Fordler ved å gi dispensasjon: Eieren kan selge tomta, og kjøperen kan bygge fritidsbolig i det området vedkommende helst ønsker. En kan ikke se at det for samfunnet for øvrig er noen fordeler ved å gi dispensasjon.

Ulemper: Ei tomt i et område som må anses å være godt egna som bolig brukes til fritidsformål. Det er i planprosesser i Steigen tidligere uttrykt skepsis til infiltrasjon av fritidsbebyggelse i boligområder. Saka må også vurderes i forhold til andre saker i området, og mulig presedensvirkning.

Videre er det slik at tomta på to sider grenser inntil dyrka jord i drift. Kommuneplanen har en bestemmelse knyttet til LNF2 og LNF3- områder som sier at bebyggelse ikke skal plasseres nærmere enn 10 m fra dyrka jord i drift. Det er i flere tidligere saker i området avslått plassering av særlig fritidsbebyggelse inntil jordbruksarealer.

C.

Varsling av naboer og regionale myndigheter:

Naboer er ikke varsla, da de ikke vurderes å bli direkte berørt.

Saka er drøfta med kulturminnemyndighetene, i og med at den ligger i et område med særlige kulturminneverdier. Det er avmerka på temakart kulturminner på begge sider av tomta.

Kulturminnemyndighetene uttaler at de vil måtte vurdere ei eventuell byggesak i forhold til plassering i nærheten av kulturminner, og at de er skeptisk til bygging av fritidshus i området.

Kommunen bør ikke gi dispensasjon i strid med uttalelse fra statlig eller regional myndighet. Det forutsettes at en "negativ uttalelse" i denne sammenheng for det første gir klart uttrykk for at myndigheten motsetter seg dispensasjonen. Videre bør det henvises til det mandat osv...(sitat fra miljøverndepartementets lovkommentar)

D.

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

E. Vurdering

Administrasjonens vurdering er at omdisponering av den aktuelle tomta til fritidsformål vesentlig tilsidesetter formålet med LNF2-kategorien, nærmere bestemt tilrettelegging for bolig, ikke fritidsbebyggelse i viktige landbruksområder og områder egna for boligbygging. Videre anses de samfunnsmessige ulempene ved en dispensasjon som klart større enn fordelene, jfr. § 19-2 andre ledd.

Lovens formålsparagraf trekker videre fram hensynet til forutsigbarhet. I denne saken kan en ikke se at det foreligger grunner som gjør at hovedregelen i kommuneplanens arealdel for området bør fravikes.

På denne bakgrunn tilrås søknaden avslått.

Vedlegg:

Kartutsnitt M 1:3000

**SØKNAD OM DELING, DISPENSASJON
GNR. 94 BNR. 22**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen
Arkivsaksnr.: 09/1115

Arkiv: G/BNR 094/022

Saksnr.: Utvalg
85/09 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
27.10.2009

Forslag til vedtak:

I

Det gis dispensasjon fra § 1-8 i plan- og bygningsloven (av 27.06.08) og fra delingsforbudet i strandsonen i kommuneplanens arealdel for fradeling av bebygd tomt på ca 3 da. fra gnr. 94 bnr. 22 i henhold til søknad datert 07.09.09. Det settes som vilkår at tomta avgrenses ca. 30 m fra ferdselsåre i fjæra. Vilkåret begrunnes med nasjonalt mål om at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Jfr. pbl. § 19.

II

Det gis tillatelse til fradeling av bebygd tomt på ca. 3 da. med påstående eldre tømmerbygning fra gnr. 94 bnr. 22, i henhold til skisser vedlagt søknad datert 07.09.09. Jfr. pbl. § 63 og 66, samt jordlovens § 12. Tomta avgrenses ca. 30 m fra ferdselsåre i fjæra.

Klageadgang:

Parter og eventuelt andre med rettslig klageinteresse har anledning til å klage på vedtaket innen tre uker. Det vises til vedlagt orientering om klageadgang.

Saksutredning:

Det søkes om fradeling av bebygd tomt med et eldre tømmerhus på gnr. 94 bnr. 22 på Lund på Lundøya. Den omsøkte tomte er på ca. 3,5 da. og går ned til sjøen. I kommuneplanens arealdel har det aktuelle området status som LNF4- område, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde hvor spredt fritidsbebyggelse kan tillates. I slike LNF-områder er bygging og deling nærmere sjøen enn 50 m ikke tillatt.

Parter:

Søker: Sissel og Tor-Svein Bye, 8289 Våg

Saken behandles som ei dispensasjonssak i henhold til plan- og bygningslovens § 19. Ettersom søknaden er mottatt etter 01.08.09, behandles den etter ny plan- og bygningslov. Det søkes dispensasjon fra *§ 1-8 forbud mot tiltak i strandsonen*

Lovgrunnlag

Plan- og bygningsloven av 27.06.2008

§ 1-1. Lovens formål

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

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

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

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

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

§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebyggelse etter tomtefestelova.

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

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

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

§ 19-1. Søknad om dispensasjon

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

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

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

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

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

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

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

§ 19-3. Midlertidig dispensasjon

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

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

§ 19-4. Dispensasjonsmyndigheten

Myndigheten til å gi dispensasjon tilligger kommunen.

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

Saksutredning

Søknaden om dispensasjon er begrunnet , jfr. § 19-1.

A.

I henhold til § 19-2 andre ledd må det først vurderes om dispensasjon fører til vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta, eller av lovens formålsbestemmelse. Forbudet mot tiltak i strandsonen skal ivareta et nasjonalt mål om at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. (Sitat fra miljøverndepartementets lovkommentar)

I dette tilfellet er det en sti/ ofte brukt trase for ferdsel langs fjæra utover mot brygger/naust på vestsida av Nordosen. Denne traseen går også over bnr. 22. Søkeren opplyser at tanken var at tomta skal avgrenses mot denne stien, slik at stien og fjæregrunnen fortsatt blir liggende på bnr. 22..

B.

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

Fordeler ved å gi dispensasjon:

Bakgrunnen for søknaden om deling, er at det på eiendommen er tre fritidsboliger. Søkerne har bare behov for to av disse, og ønsker derfor å fradele og selge den tredje. Søkerens vurdering er at den mest hensiktsmessige tomte vil være å dele fra helt ned til stien i fjæra. Administrasjonen har drøfta med søkeren ei avgrensing av tomte lenger opp, av hensyn til delingsforbudet i strandsonen. Tilbakemeldinga er at det også kan være ei løsning.

Administrasjonens vurdering er at avgrensing kan gjøres om lag 30 m fra stien, men det vil ikke være hensiktsmessig å bekjære tomte så mye at strandsonen (50 m fra middels høyvann) ikke blir berørt.

Det må tas med i betraktninga at eiendommen ligger på Lundøya, som ikke lenger har fast bosetting, og der alle tidligere gårder/ boplasser nå brukes mer eller mindre som feriehus. Det er ikke noe stort press for fradeling eller bygging i området, snarere et problem at kulturlandskapet gror igjen og forfaller på grunn av liten aktivitet.

Ulemper:

Det er en almennt brukt ferdselsåre i fjæra over eiendommen. Det er viktig at det ikke gjøres tiltak som fortrenger denne ferdselen. Deling og salg i seg selv vil ikke være til ulempe, men som nevnt kan bygging av aneks, uthus, terrasser, grillytter, anleggelse av plen eller lignende privatisere området lik at almenheten ikke føler seg like bekvem med å ferdes her som før.

C.

Varsling av naboer og regionale myndigheter

Følgende er varsla: Fylkesmannen i Nordland er varsla i brev av 18.09.09, med frist til 23.10. for svar. Det er foreløpig ikke kommet noen uttalelse.

Naboer er ikke varsla.

D.

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

Det kan i dette tilfellet for eksempel være aktuelt å gi dispensasjon, men sette som vilkår at tomta avgrenses et visst antall m fra stien, eller det kan settes ei byggegrense på den fradelte tomta.

E. Vurdering

- Deling som omsøkt vil ikke i seg selv medføre ”vesentlig tilsidesetting” av nasjonalt mål om at strandsonen skal være tilgjengelig for alle. Ferdselen langs stien vil ikke bli direkte berørt. På den andre siden kan en se for seg at kjøper av tomta i ettertid kan ha ønske om å bebygge også den nedre delen av tomta, eller gjøre andre tiltak som provatiserer strandsonen slik at almenheten fortrenses fra området. Det vil ikke være ønskelig. Til en viss grad kan dette forhindres gjennom et vilkår som nekter bygging nedenfor ei viss grense. Et annet alternativ er å avgrense tomta i god avstand fra fjæra.
- Fordelene ved fradeling vil være at den bygninga og kulturlandskapet rundt den kan vedlikeholdes og settes i stand. Det vil medføre økt aktivitet på Lund. Ulemper kan være fortrenging av almenheten. Det må legges vekt på at det går en sti/ferdselstrase over eiendommen i strandsonen. For å sikre almenhetens interesser bør tomta avgrenses ca. 30 m. fra stien. Henisken med fradeling kan likevel oppnås.

Vurdering av omsøkt tomt i henhold til Plan- og bygningsloven § 63 deling, § 66 atkomst og avløp samt jordloven

Byggesaksdelen av ny plan- og bygningslov har ikke trådt i kraft enda. Saken behandles derfor etter de ovenfor nevnte paragrafer. Adkomst til den omsøkte tomta må sikres med rett til å ferdes over hovedbruket. Avløp må evt. anlegges som privat enkeltanlegg, etter egen søknad. Den omsøkte tomta ligger i område som i kommuneplanens arealdel har kategori LNF4, det vil si landbruks- natur- og friluftsområde hvor spredt fritidsbebyggelse kan tillates. I forhold til jordlovens § 12 vurderes deling som forsvarlig, ettersom det omsøkte arealet ikke omfatter jordbruksareal eller produkt skog i nevneverdig grad. Det må også legges vekt på at eiendommen ligger på Lund, der det ikke lenger er bosetting.

Vedlegg:

- Kartskisse der omsøkt tomt er tegna inn
- Foto innsendt av søker

**SØKNAD OM KONSESJON TIDLIGERE HEILÅRSBOLIG
GNR. 103 BNR. 4**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen
Arkivsaksnr.: 09/1350

Arkiv: G/BNR 103/004

Saksnr.: Utvalg
86/09 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
27.10.2009

Forslag til vedtak:

Hilmar Hansen, Svelvik, gis konsesjon for erverv av gnr. 103 bnr. 4 til fritidsformål, jfr. konsesjonsloven av 2003 og forskrift for Steigen kommune av 23.06.98. Eiendommen er ikke en landbrukseiendom, og er derfor ikke underlagt priskontroll i henhold til konsesjonslovens § 9.

Saksutredning:**Parter**

Søker: Hilmar Tor Arvid Hansen, Markveien 18, 3060 Svelvik
Eier: Frits Breivik, Trollringen 8A, 9016 Tromsø
Laila Sofie Breivik, Boks 247, 9770 Mehamn

Eiendommen

Gnr. 103 bnr. 4 ligger i Breivik, ca. 6 km fra Nordfold. Eiendommen har et totalareal på ca. 59 da. Mindre deler av arealet har tidligere vært dyrket. Det aller meste er utmark, delvis bevokst med lauvskog, samt et mindre plantefelt. Eiendommen omfatter bolighus fra 1955 i middels stand, fjøs av samme alder i dårlig stand, samt et nyere naust. Eiendommen har inntil nylig vært i bruk til boligformål.

Området er i kommuneplanens arealdel betgna som LNF3, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse kan tillates.

Søkeren

Er bosatt på østlandet. Han opplyser at han har til hensikt å "ruste opp bygningene og bruke eiendommen til fritid, fiske og rydde skog og mark, sette poteter og grønnsaker." Han skriver at han kommer til å bruke eiendommen 6-7 mnd i året.

Salgsprosessen

Eiendommen har vært avertert til salgs gjennom avisa Nordland og på Finn.no. Selgerne opplyser at privatpersoner ikke har anledning til å annonsere under "bolig selges" på finn.no. De har derfor lagt ut eiendommen under "fritidseiendom selges", men da med heading "bolig – fritidseiendom selges". De har hatt en viss respons, men konsesjonssøker var den eneste som opplyste at ha ville benytte eiendommen store deler av året, og den eneste som har vært på visning. Steigen kommune har også hatt henvendelser fra flere interessenter til eiendommen, men ingen som ønsket å bruke den som heilårsbolig.

Det er lagt fram takst på eiendommen.

Eiendommen er ikke å anse som en landbrukseiendom i henhold til konsesjonslovens § 9, og er derfor ikke underlagt priskontroll.

Lovgrunnlag

For behandling av denne saka finner vi i konsesjonsloven av 2003, samt forskrift for Steigen kommune.

I konsesjonslovens § 2 heter det at *"Med de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse av Kongen (konsesjon). Kongens myndighet kan overføres til kommunen."* I lovens §§ 4 og 5 nevnes flere mulige hjemler for at konkrete erverv er unntatt fra konsesjonsplikten. § 4.4. slår fast at *"Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av bebyggd eiendom, ikke over 100 dekar, der ikke mer enn 20 dekar er fulldyrket."*

Landbruksdepartementet har 23.06.98 fastsatt følgende forskrift for Steigen:

"Konsesjonsfriheten for bebyggd eiendom i Steigen kommune som er eller har vært i bruk som helårsbolig settes ut av kraft." Hjemmel for innføring av slik forskrift finner vi i konsesjonslovens § 7 første ledd nr. 1. Forskriften er innført på initiativ fra kommunestyret i Steigen. Formålet med innføring av konsesjonsplikt på tidligere heilårsboliger var å bidra til at boligmassen ved salg ut av nær familie gjøres tilgjengelig for folk som ønsker å bo fast i husene. Ved vurdering av konsesjon til fritidsformål skal det legges vekt på boligstandard, skolestruktur, arbeidsmarked, infrastruktur, kommuneplan og beliggenhet i kommunen. Videre om området har andre tilsvarende bygninger som det er liten interesse for å erverve som heilårsbolig og at salg av eiendommen som heilårsbolig etter gjentatte forsøk er mislykket.

Konsesjonslovens § 9 gjelder særlige forhold som skal vektlegges for landbrukseiendommer. Prisvurdering er i loven av 2003 flyttet til denne paragrafen. Følgelig skal konsesjonsmyndigheten kun drive priskontroll for eiendommer som anses som landbrukseiendommer.

Konsesjonslovens § 10 omhandler særlige forhold ved avgjørelser av saker etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense:

Departementet skal gi konsesjon når det ikke er nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål. Ved denne avgjørelsen kan det blant annet legges vekt på eiendommens beliggenhet, herunder om det området der eiendommen ligger i har karakter av å være et utpreget fritidsområde, bebyggelsens art og standard, hvor lang tid det er gått siden eiendommen er brukt som helårsbolig, hvor lang tid den ble brukt som helårsbolig, og om det er påregnelig at andre vil kjøpe eiendommen for å bruke den til helårsbolig.

Konsesjon skal også gis dersom departementet finner det godtgjort at eiendommen bare kan avhendes som helårsbolig til en pris som er vesentlig lavere enn prisnivået for tilsvarende helårsboliger i området.

Jordbrukssjefens vurdering

Eiendommen vurderes som egnet til boligformål, både utifra beliggenhet og tilstand, selv om det kan være behov for noe vedlikehold. Det anses imidlertid som dokumentert at eiendommen har vært avertert på det åpne markedet uten at det har vært interesse for den til boligformål. Utifra generell kjennskap til markedet, er det over tid liten etterspørsel etter heilårsboliger i området. På denne bakgrunn tilrås det at konsesjon til fritidsformål innvilges.

Vedlegg:

Ortofoto M 1:5000

SØKNAD OM KONSESJON GNR. 19 BNR. 1

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen
 Arkivsaksnr.: 09/1379

Arkiv: G/BNR 019/001

Saksnr.: Utvalg
 87/09 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
 27.10.2009

Forslag til vedtak:

Ragnhild Tverback gis konsesjon for erverv av gnr. 19 bnr. 1 i Steigen. Jfr. konsesjonsloven av 2003. Prisen på kr. 870.000,- vurderes som forsvarlig (jfr. § 9). Det settes som vilkår at erververen selv må bosette seg på eiendommen innen ett år etter at skjøtet er tinglyst, og deretter selv bo på eiendommen i minst fem år sammenhengende (jfr. § 11). Vilkår om personlig boplikt begrunnes i hensynet til bosetting i området, og eiendommens jordressurser.

Saksutredning:

Det gjøres særskilt oppmerksom på:

- Parter og eventuelt andre med rettslig klageinteresse har anledning til å klage på vedtaket innen tre uker. Det vises til vedlagt orientering om klageadgang.
- Varig driveplikt på dyrka jord følger av jordlovens § 8.

Parter

Søker: Ragnhild Tverback, 8285 Leines

Eiere:

Hans Olsen, Solrunn O Magnussen, Marit Mikalsen, Lisbeth Hansen. Selgerne representeres av Roy Hanssen, 8285 Leines

Eiendommen

Gnr. 19 bnr. 1 ligger på Marhuag i Steigen, ca. 6 km fra Leinesfjord. Det er en landbrukseiendom med følgende ressursgrunnlag, jfr. Gårdskart som er under utarbeidelse: 60 da. fulldyrka jord, 22 da. innmarksbeite, 444 da. produktiv skog, totalareal ca. 994 da. Eiendommen har bolighus som i følge takst har behov for endel vedlikehold, men det har vært bebodd inntil nylig. Driftsbygninga oppgis å være i svært dårlig stand. Det har ikke vært selvstendig drift på eiendommen på ca. 20 år, men jorda har hele tida vært drevet som leiejord.

Området eiendommen ligger i har flere større og mindre landbrukseiendommer og boligeiendommer, de fleste i bruk som heilårsboliger. Når eiendommer på Marhaug har kommet på salg, har det vært etterspørsel etter disse til boligformål. Det er en viss jordbruksdrift i området med sau og en god del hester, men det meste av jorda drives som tilleggsjord.

I kommuneplanens arealdel har området status LNF3, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der bolig-, nærings- og fritidsboliger kan tillates.

Søkeren

er bosatt i Steigen kommune. Hun opplyser i søknaden at hun forplikter seg til å bosette seg på eiendommen og selv bebo eiendommen i minst fem år sammenhengende. For øvrig ønsker hun å fortsette avtalen med leietakeren som i dag leier jordbruksarealet.

Pris

Prisen på eiendommen er oppgitt til kr. 870.000,-. Det foreligger takst der normal markedsverdi er satt til 900.000,-. Eiendommen har vært til salgs i det åpne markedet, og det var flere interessenter som la inn bud.

Habilitet

Selgernes representant er rådmann i Steigen kommune. I forvaltningslovens § 6 tredje ledd heter det: *Er den overordnede tjenestemann ugild, kan avgjørelse i saken heller ikke treffes av en direkte underordnet tjenestemann i samme forvaltningsorgan.* Dette innebærer at administrasjonen i Steigen kommune er inhabil til å fatte vedtak i saken, men kan utføre saksbehandling og legge fram innstilling i saken. Politisk nivå kan fatte vedtak.

Lovgrunnlag

for behandling av denne saka finner vi i konsesjonsloven av 2003.

I formålsparagrafen heter det:

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

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

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

§ 6 (bopliktens innhold)

Erverver som etter § 5 annet ledd har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 16. januar 1970 nr. 1 om folkeregistrering.

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

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

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

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

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

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

§11(vilkår for konsesjon)

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

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

Vurdering:

Eiendommen kommer inn under bestemmelsene i § 9.

- Pris: Ved vurdering av prisen må det legges til grunn at kjøpet omfatter en bolig i brukbar stand. Videre har eiendommen nokså betydelige ressurser i form av innmark og produktiv skog. På denne bakgrunn må prisen sies å være samfunnsmessig forsvarlig.
- Erververs formål er å ta ibruk eiendommen som sin egen bolig. Dette er både på kort og lang sikt den løsninga som best ivaretar bosettingshensynet. Erfaring og statistikk tilsier at bosettingshensynet best ivaretas ved at eieren selv bosetter seg på eiendommen. Ettersom dette er en eiendom med betydelige landbruksressurser, bør boplikten settes personlig for eier.
- Driftsmessig god løsning: Eiendommen har ressursgrunnlag til at den kunne vært drevet som ei selvstendig enhet. Det er imidlertid ikke noen driftsbygning på eiendommen som er egna til næringsmessig landbruksdrift pr i dag. Det kan også legges vekt på at andre bruk i rimelig nærhet har behov for arealene som tilleggsjord. På denne bakgrunnen vurderes ervervet å være akseptablet.
- Erververs skikkethet: I og med at hennes planer er å leie ut jordbruksarealet på langsiktig kontrakt, blir dette ikke relevant.
- Helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap: Eiendommen blir bebodd og bygningene ivaretatt. Jordbruksarealet blir drevet. Søker har også planer i forhold til utnytting av eiendommens skogressurser. Dermed anses hensynet til kulturlandskap og helhetlig ressursforvaltning å bli ivaretatt.

Vedlegg:

- Kopi av gårdskart M 1:3000

SØKNAD OM KONSESJON TIDLIGERE HEILÅRSBOLIG GNR. 99 BNR. 6 I STEIGEN

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen
Arkivsaksnr.: 09/1385

Arkiv: G/BNR 099/006

Saksnr.: Utvalg
88/09 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
27.10.2009

Forslag til vedtak:

Ada Rotmo gis konsesjon for erverv av gnr. 99 bnr. 6 i Steigen til fritidsformål, jfr. konsesjonsloven av 2003 og forskrift for Steigen kommune av 23.06.98. Eiendommen er ikke en landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens § 9, og er derfor ikke underlagt priskontroll.

Saksutredning:

Parter

Søker: Ada Paula Janny Rotmo, Skolemesterveien 8, 7660 Vuku
Selger: Aeiendom, Storgata 59, 8200 Fauske

Eiendommen

Gnr. 99 bnr. 6 ligger på Håsand i Steigen, ca. 14 km fra Nordfold. Eiendommen har begrensa jord- og skogbruksressurser, og det er flere 10-år siden den var i selvstendig drift. Eiendommen omfatter bolighus fra 1949, i dårlig stand, samt et mindre uthus og naust. Området er i kommuneplanens arealdel lagt ut som LNF3, det vil si Landbruks-, natur- og friluftsområde der bolig, nærings- og fritidsbebyggelse kan tillates.

Søkeren

Er oppvokst på eiendommen. Familien solgt eiendommen i 1995. Nå er den til salgs igjen, og søkeren ønsker å få den tilbake i familiens eie og sette den i stand igjen. Hun er bosatt i Trøndelag, og vil bruke eiendommen til fritidsbolig.

Salgsprosessen

Eiendommen har i et par måneder vært avertert til salgs gjennom megler. Det er ikke kommet inn andre bud på eiendommen enn fra søker.

Eiendommen har ikke ressurser til å kunne drives som landbrukseiendom, jfr. konsesjonslovens § 9.

Lovgrunnlag

For behandling av denne saka finner vi i konsesjonsloven av 2003, samt forskrift for Steigen kommune.

I konsesjonslovens § 2 heter det at *"Med de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse av Kongen (konsesjon). Kongens myndighet kan overføres til kommunen."* I lovens §§ 4 og 5 nevnes flere mulige hjemler for at konkrete erverv er unntatt fra konsesjonsplikten. § 4.4. slår fast at *"Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der ikke mer enn 20 dekar er fulldyrket."*

Landbruksdepartementet har 23.06.98 fastsatt følgende forskrift for Steigen:

"Konsesjonsfriheten for bebygd eiendom i Steigen kommune som er eller har vært i bruk som

helårsbolig settes ut av kraft.” Hjemmel for innføring av slik forskrift finner vi i konsesjonslovens § 7 første ledd nr. 1. Forskriften er innført på initiativ fra kommunestyret i Steigen. Formålet med innføring av konsesjonsplikt på tidligere heilårsboliger var å bidra til at boligmassen ved salg ut av nær familie gjøres tilgjengelig for folk som ønsker å bo fast i husene. Ved vurdering av konsesjon til fritidsformål skal det legges vekt på boligstandard, skolestruktur, arbeidsmarked, infrastruktur, kommuneplan og beliggenhet i kommunen. Videre om området har andre tilsvarende bygninger som det er liten interesse for å erverve som heilårsbolig og at salg av eiendommen som heilårsbolig etter gjentatte forsøk er mislykket.

Konsesjonslovens § 9 gjelder særlige forhold som skal vektlegges for landbrukseiendommer. Prisvurdering er i loven av 2003 flyttet til denne paragrafen. Følgelig skal konsesjonsmyndigheten kun drive priskontroll for eiendommer som anses som landbrukseiendommer.

Konsesjonslovens § 10 omhandler særlige forhold ved avgjørelser av saker etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense:

Departementet skal gi konsesjon når det ikke er nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål. Ved denne avgjørelsen kan det blant annet legges vekt på eiendommens beliggenhet, herunder om det området der eiendommen ligger i har karakter av å være et utpreget fritidsområde, bebyggelsens art og standard, hvor lang tid det er gått siden eiendommen er brukt som helårsbolig, hvor lang tid den ble brukt som helårsbolig, og om det er påregnelig at andre vil kjøpe eiendommen for å bruke den til helårsbolig.

Konsesjon skal også gis dersom departementet finner det godtgjort at eiendommen bare kan avhendes som helårsbolig til en pris som er vesentlig lavere enn prisnivået for tilsvarende helårsboliger i området.

Jordbrukssjefens vurdering

Utifra de opplysningene administrasjonen har, er bolighuset på eiendommen lite egna som heilårsbolig. Det er lagt fram dokumentasjon på at eiendommen er avertert til salg. Utifra generell kjennskap til markedet, er det liten etterspørsel etter heilårsboliger i dette området. Det tilrås at søkeren gis konsesjon til fritidsformål, slik at eiendommen kan bli vedlikeholdt og komme til nytte.

Vedlegg:

Ortofoto M 1:5000

SØKNAD OM KONSESJON, GNR. 97 BNR. 5

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen
Arkivsaksnr.: 09/1401

Arkiv: G/BNR 097/005

Saksnr.: Utvalg
89/09 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
27.10.2009

Forslag til vedtak:

Kjell Jørgensen gis konsesjon for erverv av gnr. 97 bnr. 5. Prisen på eiendommen er kr. 450.000,-. Jfr. konsesjonsloven av 2003, § 1, 2 og 9.

Det settes som vilkår at skogen på eiendommen må drives i samråd med skogetaten. Jfr. § 11.

Saksutredning:

Det gjøres særskilt oppmerksom på:

- Parter og eventuelt andre med rettslig klageinteresse har anledning til å klage på vedtaket innen tre uker. Det vises til vedlagt orientering om klageadgang.

Parter

Søker: Kjell Jørgensen, St. Halvardsv. 2c, 3186 Horten

Eier: Guttorm Hansen, Ringvn 12, 8340 Stamsund

Eiendommen

Gnr. 97 bnr. 5 ligger i Flekkos, ca. 16 km fra Nordfold langs fylkesveien til Laukvik. Det er i hovedsak en skogeiendom. I følge gårdskartet er det 480 da. produktiv skog og 23 da. dyrka jord. Det er svært lenge siden eiendommen var i selvstendig drift, og det er bare deler av innmarka som er holdt i hevd. I følge skogetatens arkiver er det noe mindre produktiv skog, ca. 355 da. Bolighuset er fra 1860, ca 55 m2 tømmerbygning som er delvis bordkledd utvendig. Ikke isolert, ikke innlagt bad/wc. Bygninga er ikke modernisert, men i følge taksten godt vedlikeholdt årene tatt i betraktning. Fjøset er i svært dårlig forfatning.

Området eiendommen ligger i er i kommuneplanens arealdel regulert som LNF3, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der spredt bygging til bolig-, nærings- og fritidsformål kan tillates.

Søkeren

Har tilknytning til området, gjennom at hans far er fra Laukvik, og han har tilbrakt mange ferier der. Hans formål med konsesjonseiendommen er å restaurere huset, og om mulig også fjøset, og bruke eiendommen som fritidsbolig. Han opplyser at han tilbringer 1,5 – 3 mnd i året i området. Skogen skal han drive i samarbeid med annen skogeier i området. Jorda vil fortsatt bli drevet som tilleggsjord.

Pris

På eiendommen er oppgitt til kr. 450.000,- Det er lagt ved kopi av takst (sept.2009) der markedsverdien er satt til kr. 540.000,-. Taksten må forstås til kun å omfatte bygningene.

Lovgrunnlag

for behandling av denne saka finner vi i konsesjonsloven av 2003.

I formålsparagrafen heter det:

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

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

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

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

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

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

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

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

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

§10 (særlige forhold ved avgjørelser av saker etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense)

Departementet skal gi konsesjon når det ikke er nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål. Ved denne avgjørelsen kan det blant annet legges vekt på eiendommens beliggenhet, herunder om det området der eiendommen ligger i har karakter av å være et utpreget fritidsområde, bebyggelsens art og standard, hvor lang tid det er gått siden eiendommen er brukt som helårsbolig, hvor lang tid den ble brukt som helårsbolig, og om det er påregnelig at andre vil kjøpe eiendommen for å bruke den til helårsbolig.

Konsesjon skal også gis dersom departementet finner det godtgjort at eiendommen bare kan avhendes som helårsbolig til en pris som er vesentlig lavere enn prisnivået for tilsvarende helårsboliger i området.

§11(vilkår for konsesjon)

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

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

Vurdering:

Det må tas stilling til om eiendommen kommer inn under begrepet "landbrukseiendom" i konsesjonslovens § 9. Jordbruksressursene på eiendommen gir ikke grunnlag for næringsmessig drift. Bygningene er slik de framstår i dag mest aktuelle til fritidsformål. Dette henger både sammen med standard, og at eiendommen ligger i et område der det er liten etterspørsel etter heilårsboliger. Det er imidlertid nokså store skogressurser på eiendommen, og søkeren har planer om drift av skogen. Uten at det er gjort konkrete beregninger, er det vel tvilsomt om skogen på denne eiendommen isolert sett kan drives på næringsmessig vis, og forsvare investeringer i nødvendig utstyr. I samarbeid med andre kan maskinkostnadene reduseres. **Under noe tvil legger administrasjonen til grunn at eiendommen vurderes som en landbrukseiendom i henhold til konsesjonslovens § 9.** Det må da gjøres ei vurdering av de hensyn som § 9 første ledd lister opp.

1. Pris

For bebygde eiendommer har Landbruksdepartementet i brev av 21.06.04 bestemt at for bebygde landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under 750.000,- kr. skal prisvurderinga unnlates.

2. Hensynet til bosetting blir ikke ivaretatt ved denne overdragelsen. Utifra kjennskap til markedet i området, og tilstanden på bolighuset, vurderer administrasjonen det som lite sannsynlig at noen andre vil bosette seg på eiendommen dersom konsesjon avslås.

3. Jordbruksarealene skal drives som tilleggsjord. Søkeren skal selv drive skogen, i samarbeid med nabo. Dette vurderes som en akseptabel løsning.

4. Utifra det driftsomfanget det er snakk om, vurderes søkeren som skikket til å drive eiendommens skogressurser.

5. Hensynet til ressursforvaltning og kulturlandskap.

Det at bygningene blir vedlikeholdt og brukt som feriehus vurderes som positivt for kulturlandskapet.

På bakgrunn av vurderingene ovenfor tilrås det at konsesjon innvilges.

Vedlegg:

Kopi av gårdskart og bilder framlagt av kjøper

UTLAGT FLYTEBRYGGE I SKOTSFJORD BYGGING AV NAUST

Saksbehandler: Helge Skram
 Arkivsaksnr.: 09/870

Arkiv: G/BNR 37/19

Saksnr.: Utvalg
 90/09 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
 27.10.2009

Forslag til vedtak:

Steigen kommune v/ plan- og ressursutvalget gir tillatelse til utleggelse av flytebrygge på gnr 37 bnr 19 i hht søknad fra Rose-Mari Moen. Jfr. tillatelse etter Havne- og farvannsloven gitt av Kystverket den 06.10.2009.

Videre gis det tillatelse til oppføring av garasje på 55 m² bebygd areal på samme tomt. Jfr. kommuneplanens arealdel og pbl. 1985 §§ 84 og 93 med tilhørende forskrifter

Vilkår:

- Tiltaket tillates oppført etter dette vedtak.
- Behandlingsgebyr kr. 14.400,- må innbetales i hht nota.

Saksutredning:

Saken gjelder: Søknad om å legge ut flytebrygge i Skotsfjord beregnet for 2 utleiebåter og bygge naust med grunnflate 55 m².

Søker: Rose-Mari Moen, Skotsfjord, 8288 Bogøy

Eiendom: Nausttomt på Gnr 37 bnr 19

Naboer: Gnr 37 Bnr 1 - Geir Johansen, 8288 Bogøy

Gnr 37 bnr 16 - Rune og Siv Olsen, Postboks 2570 Løpsmarka, 8091 Bodø

Planstatus: Byggeområde B10 - Skotsfjord

Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven 1985 §§ 93, 94, 95, 109, 110, 111, 112, 113, 114 og 115.

Veileder til saksbehandlingsforskriften (SAK) § 9b

Gebyrregulativ for Steigen kommune

Andre forhold: Tiltaket med brygge og naust er begge igangsatt uten å være omsøkt og uten tillatelse.

Nabovarsling er på forhånd ikke utsendt til naboene av eiendommen

Kystverket har i ettertid behandlet saken og gitt tillatelse etter Havne og farvannsloven i vedtak den 06.10.2009.

Naboene Rune og Siv Olsen har protestert på tiltaket og ønsker tiltaket fjernet alternativt flyttet til ny plassering.

Bakgrunn:

På henvendelse fra naboer i området ble Steigen kommune gjort oppmerksom på at det foregikk utleggelse av flytebrygge på eiendommen gnr 37 bnr 19. I tillegg til var det påbegynt arbeid med oppføring av naust på et gammelt naustfundament. Det ble protestert på at tiltakene var igangsatt uten at naboene var orientert. De og ønsker tiltaket med flytebrygge fjernet alternativt at den blir flyttet til ny plassering.

Rose-Mari Moen som er eier av eiendommen, ble tilskrevet i brev datert 22.07.2009 med forespørsel om å gi skriftlig tilbakemelding om tiltaket. Hun har i brev datert den 03.08.2009 gitt slik tilbakemelding der det er redegjort om bakgrunnen for at brygga er lagt ut. Her går det fram at hun hadde inngått avtale med Din Tur om flytbrygge fra 01.07.09. Brygga skal ha muligheter for å betjene 2 fritidsbåter for utleie.

Det var forventet at nausttomta skulle være oppmålt og klar for tinglysing på et tidligere tidspunkt slik at Moen kunne bli rettmessig eier av tomta. Søknad til Kystverket ble utsatt i påvente av at søknaden skulle omhandle "egen" eiendom når den ble sendt.

Det er videre i egen søknad til Steigen Kommune datert 05.08.2009 søkt om byggetillatelse for naust med grunnflate 50 m² på en eldre grunnmur. Denne grunnmuren står igjen etter et tidligere naust tilhørende gnr 37 bnr 1.

Nausttomta er tidligere fradelt med administrativ behandling som sak 08/375-3/HSK og vedtak om tillatelse ble gitt den 26.04.2008. Tomta som omhandler 2 parseller med naust og gårdstunbebyggelse, er deretter oppmålt og skjøte ble sendt til tinglysing den 10.06.2009. Tinglyst Skjøte ble først mottatt av Moen den 29.06.2009 og det ble ikke tid for å innhente nødvendige tillatelser innen brygga måtte legges ut.

Vurdering:

Dersom tiltaket med naustbygging var omsøkt i forkant, ville dette sannsynligvis blitt innvilget. Dette med begrunnelse av at tomta omhandler ei tidligere nausttomt og at det nye nauset skulle plasseres på samme grunnmur som et tidligere naust.

Hva angår flytebrygge knyttet opp til utleieforetak, er det gitt tilsvarende tillatelser for å legge ut flytebrygger til slike formål på andre sammenlignbare eiendommer i kommunen. Eneste forskjell i denne saken er at det her er snakk om tiltak på ei egen fradelt nausttomt, mens det i andre tilfeller er tiltak på "hele" gårdsbruk.

Slik eierforholdet er på den berørte eiendommen må dette kunne betraktes for å være tilsvarende som på et eget gårdsbruk. Rose-Mari Moen har flere eiendommer i Skotsfjord hvorav nausttomta og bebyggelsen på tidligere gnr 37 bnr 1, Underås. Utleie av bolig innen turisme er formålet med kjøpet av bebyggelsen på denne eiendommen.

Kystverket har hatt søknaden om flytebrygge til behandling etter Havne- og Farvannsloven og har gitt sin tillatelse etter denne. Det er satt generelle vilkår i denne saken som i alle andre saker uten at det er spesielle forhold knyttet opp til denne saken.

Området som tiltaket er gjennomført på er i kommuneplanens arealdel definert som byggeområde (B10) og det må kunne forventes at mer enn ei hytte vil bli bygd her. For hele planområdet er det gitt muligheter for 5 nye hytter og inntil 10 nye ervervsbygg. I byggeområder gjelder ikke dele og byggeforbudet etter pbl. § 17-2 i motsetning til i LNF-områder.

Moen har lagt ut bryggeanlegget på sin egen eiendom og det vil ikke være andre alternativer for plassering på denne eiendommen. Plasseringa er lengst mulig bort fra naboene i vest og ønsket om å flytte anlegget lengre unna, vil ikke kunne gjennomføres uten å komme inn på naboeiendommen. Om slik flytting skulle finne sted, vil dette ha mindre betydning for uro og sjøtrafikk for området.

Med den bakgrunn anbefales tiltaket med bryggeanlegg og naust på gnr 37 bnr 19 innvilget.

Gebyr:

Søknader etter pbl §93a er gebyrpliktig.

Etter gebyrregulativ for Steigen kommune skal byggetiltak som er igangsatt uten tillatelse belastet med 400 % gebyr. Dette gjelder naust.

Saksgebyr beregnes som følger og belastes tiltakshaver (Jfr. SAK §31):

Saksbehandlingsgebyr §93a	fast gebyr for naust	kr	1.700,-
Tillegg for ulovlig igangsatt	400 %	kr.	5.100,-
Flytebrygge inkl. landgang	40 m ²	kr.	7.600,-
Sum		kr.	14.400,-

* ansvarsretten gjelder SØK, PRO, KPR, UTF, KUT

Vedlegg:

Søknad om naustbygging inkl tegninger

Foto av bryggeanlegg

Klage fra nabo

Situasjonskart

Tilbakemelding fra søker

MELDING OM DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 22.09- 20.10.2009

Saksbehandler: Tina Sennesvik
Arkivsaksnr.: 09/1408

Arkiv: 060

Saksnr.: Utvalg
91/09 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
27.10.2009

Forslag til vedtak:

Meldingene tas til etterretning.

Saksutredning:

Delegerte vedtak for perioden 22.09 – 20.10.2009

OMDISPONERING AV DELER AV BYGNINGSMASSE SØKNAD OM FORNYELSE AV VEDTAK FRA 2006

Saksbehandler: Helge Skram
Arkivsaksnr.: 06/1435

Arkiv: G/BNR 005/071

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
86/06	Plan- og ressursutvalget i Steigen	17.10.2006
92/09	Plan- og ressursutvalget i Steigen	27.10.2009

Forslag til vedtak:

Steigen kommune v/ Plan- og ressursutvalget finner ikke grunn for å forlenge tidligere vedtak i sak 86/06 om å tillate omdisponering av 2. etasje på næringsbygg på gnr 5 bnr 71 til bolig/utleieformål.

Søknad datert 24.09.2009 avslås.

Avslaget begrunnes med at boligbehovet for søkerne på vedtakstidspunktet ikke lengre er reelt. Det vises også til pågående arbeid med ny kommunedelplan for Leines.

Behandling/vedtak i Plan- og ressursutvalget i Steigen den 17.10.2006 sak 86/06

Behandling:

Vedtak:

Steigen kommune gir dispensasjon fra Soneplan for Leines fra 1985 og tillater at 2. etasje av bygget på gnr 5 bnr 71 omdisponeres til bolig kombinert med utleie.

Det forutsettes at kai og 1. etasje opprettholdes med funksjon som tidligere.

Jfr. pbl. §7 og 28-1

Enstemmig vedtatt.

Saksutredning:

Saken gjelder: Søknad om forlengelse av tidligere gitt tillatelse til omdisponering av 2. etasje på driftsbygning for fiske til boligformål.

Søker: Randi Simskar og Terje Sørensen, 8285 Leines

Eiendom: "Gullstrand" gnr 5 bnr 71 (med næringsbygg for fiskeri)

Planstatus: Hele området hvor eiendommen ligger, er i plansystemet (eldre soneplan for Helnes) avsatt til naustområde. Dette strekker seg fra Almenningskaia og østover forbi eiendommen gnr 5 bnr 71.

Lovanvendelse: 2008-06-27 nr 71: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Veileder til saksbehandlingsforskriften (SAK) § 9b

Gebyrregulativ for Steigen kommune

Andre forhold: Tidligere vedtak sak 86/06
17.10.2006.

Plan- og ressursutvalget i Steigen den

Bakgrunn:

Søkerne fikk tillatelse til å omdisponere 2. etasje av bygningen på eiendommen i vedtak om dette i 2006. Det er ikke gjennomført tiltak for å effektivere vedtaket og tillatelsen som er gitt vil gå ut 17.10.2009. Vedtaket lyder:

Steigen kommune gir dispensasjon fra Soneplan for Leines fra 1985 og tillater at 2. etasje av bygget på gnr 5 bnr 71 omdisponeres til bolig kombinert med utleie. Det forutsettes at kai og 1. etasje opprettholdes med funksjon som tidligere. Jfr. pbl. §7 og 28-1

Vurdering:

I opprinnelig behandling ble det gjort følgende vurdering:

Helnessund er et område hvor det pr. i dag rår optimisme og hvor det knyttes store forventninger til de nye eierne av tidligere Br. Aasjord. Hvilke behov det vil bli for kaiareal og næringsbygg knyttet opp til fremtidige fiskerivirksomheter, er derimot noe som ikke er forutsigbart.

Den kaia som er en del av eiendommen som nå er kjøpt, har stor betydning for fiskeri ettersom det er en av få kaier hvor det er muligheter for å kunne legge til større båter. Omdisponering av denne kaia kan derfor ikke anbefales hvis dette medfører at området blir skadelidende med denne funksjonen. Kaia er i privat eie og råderetten over denne vil derfor være styrt av eierinteressene på eiendommen. Omdisponering til andre formål enn dagens næringsformål er imidlertid avhengig av et slik tillatelse blir gitt.

Bruk av 2. etasje til boligformål kan medføre at hele næringsbygget etter hvert vil få en funksjon som ikke tilfredsstiller formålet, men slik saken fremlegges i søknaden må det oppfattes som at videre bruk blir som før. Det er søkerens intensjon å opprettholde bygget som et næringsbygg, men med utvidet bruk som bolig og utleiebygg i tillegg. Det er ikke tegn i søknaden som tyder på at dette vil bli gjort om. Omdisponering av andre etasje til boligformål bør med den bakgrunn anbefales. Det bør forutsettes at 1. etasje og kaidelen fortsatt skal benyttes som næringsbygg for fiskerivirksomhet.

Ny vurdering:

Søkerne har etter forrige behandling kjøpt egen bolig med annen beliggenhet. Boligbehovet for søkerne anses derfor ikke å være avgjørende i ny behandling.

Det er videre igangsatt arbeid med utarbeidelse av ny kommunedelplan for Leines. Dette arbeidet vil berøre området hvor den omsøkte bygningen ligger, men pr. dato er det ikke tatt stilling til eller gitt føringer for hva området tenkes regulert til.

Med den bakgrunn anbefales det ikke å videreføre tidligere vedtak og søknad om forlengelse av vedtak fra 17. oktober 2006 i sak 86/06 i Plan- og ressursutvalget i Steigen bør avslås.

Vedlegg:

Tidligere vedtak sak 86/06 i Plan- og ressursutvalget i Steigen
Søknad 24.09.2009