

## MØTEINNKALLING

---

**Utvalg:** PLAN- OG RESSURSUTVALGET I STEIGEN  
**Møtested:** Rådhuset, Leinesfjord  
**Møtedato:** 29.09.2009      **Tid:** Kl. 09:00

---

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

### SAKSLISTE

<b>Saksnr.</b>	<b>Arkivsaksnr.</b>	<b>Tittel</b>
73/09	09/1140	<b>MELDING - DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 17.06- 22.09.09</b>
74/09	08/989	<b>KLAGE PÅ VEDTAK OM BYGGING AV NAUST PÅ TROLLHOLMEN G/B 76/7</b>
75/09	09/442	<b>KLAGE PÅ AVSLAG OM DISP. FOR NAUSTBYGGING GNR. 21 BNR. 197, LEINESFJORD</b>
76/09	09/476	<b>FRADELING AV TEIG, GNR 72 BNR. 2</b>
77/09	09/771	<b>SØKNAD OM DELING, DISPENSASJON, GNR. 42 BNR. 6</b>
78/09	09/857	<b>SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM, GNR. 121 BNR. 5 DISPENSASJON STRANDSONEBESTEMMELSEN</b>
79/09	09/795	<b>SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR. 76 BNR. 1</b>
80/09	09/775	<b>MELDING OM TILTAK FLYTEBRYGGE M/LANDGANG FOR MIDLERTIDIG BRUK</b>
81/09	09/309	<b>KLAGE PÅ AVSLAG OM DELING AV EIENDOM GNR 122 BNR 44</b>

**MELDING - DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 17.06- 22.09.09**

---

Saksbehandler: Tina Sennesvik  
Arkivsaksnr.: 09/1140

---

Arkiv: 060

**Saksnr.: Utvalg**  
73/09 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
29.09.2009

**Forslag til vedtak:**

Meldingene tas til etterretning.

**Saksutredning:**

Delegerte vedtak i perioden 17.06- 22.09.09.

**Vedlegg: Delegerte vedtak**

**KLAGE PÅ VEDTAK OM BYGGING AV NAUST PÅ TROLLHOLMEN G/B 76/7**

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg  
 Arkivsaksnr.: 08/989

Arkiv: G/BNR 076/007

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
60/09	Plan- og ressursutvalget i Steigen	23.06.2009
74/09	Plan- og ressursutvalget i Steigen	29.09.2009

**Forslag til vedtak:**

**En kan ikke se at det er nye momenter i klagen fra Per Harald Danielsen som tilsier at Plan- og ressursutvalgets vedtak av 23.06.2009 i sak 60/09 om å gi dispensasjon til Frida Fredly for bygging av naust på Trollholmen, bør endres. Klagen tas ikke til følge. Det vises forøvrig til saksfremlegg for videre begrunnelse.**

**Saksutredning:**

I brev av 07.07.09 klager Per Harald Danielsen på vedtak i sak 60/09 den 23.06.09 der det gis dispensasjon til Frida Fredly for bygging av naust på Trollholmen G/B 76/7.

Per Harald Danielsen er grunneier i området og har dermed klagerett på vedtaket. Klagen har kommet inn innen fristen og tas opp til behandling. Danielsen ber også om at habiliteten til Plan- og Ressursutvalgets i saken møtende varamedlem vurderes. Siden søknaden ble innsendt før ny Plan- og bygningslov trådte i kraft (01.07.09) legges det til grunn at hele klagebehandling går etter gammel lov. Etter at klagen er kjent har også Frida Fredly kommet med en uttalelse til klagen i brev av 13.08.09. Dette brevet kommenteres seinere i saksfremlegget. I brev datert 07.09.09 har Danielsen kommentert Fredlys sin uttalelse til klagen. Brevet ligger vedlagt.

Saken har vært behandlet to ganger tidligere. I møte den 17.02.09 avslo Plan- og ressursutvalget dispensasjonssøknad fra Frida Fredly. Avslaget ble påklaget og klagen ble tatt til følge i vedtak av 23.06.09:

**Behandling:**

*Forslag fra Kåre Gunnar Nilsen:*

*”I henhold til Plan- og bygningsloven § 7, gis Frida Fredly dispensasjon fra § 17 – 2 og kommuneplanens sone LNF-1 for bygging av naust på Trollholmen G/b nr. 76/7. Som særlig grunn for dispensasjon legges det vekt på at søker har tinglyst naustrett og har tidligere hatt naust på Trollholmen. Dette reduserer faren for presedens-virkning.”*

**Vedtak:**

*Ved alternativ votering mellom forslag fra Kåre Gunnar Nilsen og adm. innstilling, ble Kåre Gunnar Nilsens forslag vedtatt med 4 mot 3 stemmer. Dermed tas klagen til følge.*

Det vises for øvrig til vedlagte melding om vedtak for fullt saksforløp.

## Om habilitet

Danielsen skriver i brev av 07.07.09 at han ønsker at Plan- og ressursutvalgets medlem Kåre Gunnar Nilsen blir vurdert. Begrunnelsen er at: "Kåre Gunnar Nilsen er nabo til begge parter i saken og av den grunn kan tilliten til hans upartiskhet settes under tvil. Det kan ha virket bestemmende på sakens utfall og bør derfor vurderes."

Siden Nilsen er vara til Plan- og Ressursutvalget ble han forelagt henvendelsen og anmodet om å komme med en uttalelse som han gjorde i epost av 07.09.09:

"Jeg er 1vara til plan og resurs utvalget i Steigen Kommune.Under behandlingen av byggesak til fam Fredly har jeg stem for at de skal få bygge naust på Trollholmen, dette ut fra at de har en tinglyst rett til å bygge der.

Når det gjelder min Habilitet til nevnte sak og til disse personer ,har jeg ingen nære relasjoner til dem,annet enn at jeg betrakter meg som nabo til dem med et vanlig naboforhold slik som vi opplever det på bygda.Jeg har ingen slektskap til dem ei heller økonomisk forbindelse.

Jeg mener at jeg er både habil og skikket til å være med på å behandle denne saken.

De opplysninger og vurderinger jeg har gjort i denne saken mener jeg at jeg har fremstilt på en objektiv måte for begge parter."

Frida Fredly har også i sin uttalelse til klagen kommentert spørsmålet om habilitet og mener Nilsen er habil. Per Harald Danielsen har i nytt brev datert 07.09.09 kommet med en begrunnelse på hvorfor han ønsker at Nilsen sin habilitet blir vurdert. Brevet ligger vedlagt.

## Vurdering av habilitet

Nilsen sin habilitet bør vurderes etter Forvaltningslovens § 6, andre ledd:

"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."

I henhold til Forvaltningslovens § 8. (*avgjørelse av habilitetsspørsmålet*) andre og tredje ledd skal det i kollegiale organer stemmes over habilitetsspørsmålet:

"I kollegiale organ treffes avgjørelsen av organet selv, uten at vedkommende medlem deltar. Dersom det i en og samme sak oppstår spørsmål om ugildhet for flere medlemmer, kan ingen av dem delta ved avgjørelsen av sin egen eller et annet medlems habilitet, med mindre organet ellers ikke ville være vedtaksført i spørsmålet. I sistnevnte tilfelle skal alle møtende medlemmer delta.

Medlem skal i god tid si fra om forhold som gjør eller kan gjøre ham ugild. Før spørsmålet avgjøres, bør varamann eller annen stedfortreder innkalles til å møte og delta ved avgjørelsen dersom det kan gjøres uten vesentlig tidsspille eller kostnad."

Denne saken har noen paralleller til en habilitetssak fra 2005 der Thor Holand ble kjent inhabil av Sivilombudmannen. Til Plan- og ressursutvalgets orientering finner vi det riktig å legge ved Sivilombudsmannens kjennelse.

## Om klagen

Danielsen mener at det ikke er noen momenter som taler for dispensasjon og ønsker at avslaget på bygging fra første møte opprettholdes. Han mener det må ha kommet inn ny informasjon i saken som ikke har vært gjort kjent tidligere og som gjør at utvalget har snudd og ber om at den informasjonen blir gjort kjent for han.

Kommentar:

En kan ikke se at det har kommet ny informasjon i saken som ikke er kjent for Danielsen. Plan- og ressursutvalget skal i en klagesak vurdere alle momenter på nytt og kan selvsagt komme til et annet resultat enn tidligere.

Han framholder videre at selv om Fredly har en rett til naustplass på Trollholmen gir dette ikke særlig grunn for dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen eller kommuneplanens arealplan. Han mener det ei heller er relevant at det fra tidligere står rester etter en gammel mur.

Kommentar:

Saksbehandler mener det kan legges noe vekt på at Fredly har en gammel naustrett og at det har stått et naust før på plassen. Hvor mye dette skal vektlegges må, sammen med andre "særlige grunner" som er anført i klagen, veies opp mot hensyn som taler mot dispensasjon.

Danielsen mener også at det er viktig at naustet til Fredly ikke skal brukes i stedbunden næring og at det søkes om å bygge et vesentlig større naust enn det som i sin tid sto der. Når det gjelder hans eget naust på Hagbardholmen mener han det alltid har blitt brukt til stedbunden næring og at han har (tidligere) levert næringsoppgaver tilknyttet fiske.

Kommentar:

Hvis et naust skal brukes i stedbunden næring kreves ikke dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen eller LNF-1 i kommuneplanens arealdel og byggetillatelse vil lettere kunne gis. At naustet til Fredly ikke skal brukes i stedbunden næring taler ikke i mot dispensasjonssøknaden. Her er det spørsmålet om det foreligger overvekt av "særlige grunner" som er avgjørende. Hvis Danielsen bruker eller har brukt sitt naust på Hagbardholmen til stedbunden næring vil dette ha betydning for en vurdering av om det foreligger usaklig forskjellsbehandling mellom de to sakene. Steigen kommune har i tidligere saksfremlegg konkludert med at de to sakene uansett er så ulike at det kan være grunnlag for å behandle de ulikt. Steigen kommune tar derfor ikke her stilling til om Danielsen oppfyller kravet om stedbunden næring når han fikk byggetillatelse til sitt naust.

Danielsen avslutter med at det ikke er riktig og direkte usaklig at Fredly påstår at Trollholmen blir brukt i betydelig grad. Han mener området er et viktig beite og hekkeområde for sjøfugl og at det skal lite til før de skyr holmen. Han mener Røssøya og området rundt er under stort press fra menneskelig aktivitet og at det derfor er desto viktigere å skjerme det som er igjen av småholmer i Burøysundet.

Kommentar:

Steigen kommune legger til grunn at det i hht. friluftsløven er fri ferdsel på Trollholmen og tar ikke stilling til hvor mye holmen brukes i dag. Vi legger til grunn at dagens bruk som båt plass ikke er i strid med Plan- og bygningslov eller Friluftsløvslov. Når det gjelder hensynet til hekkende sjøfugl anses dette som en grunn som generelt taler klart i mot å gi dispensasjon. I dette konkrete tilfellet er det uklart om Trollholmen er hekkelass, og ett nytt naust i et område der det står et naust fra før, anses å medføre forholdsvis lite endring i ferdsel/forstyrrelser. Samtidig har Danielsen et poeng i at reiselivsatsingen og hyttebygging i område øker ferdsel i Lauvøyvær/Valsvær der Trollholmen ligger. Summen av ulike tiltak i området kan nok derfor tilsammen på sikt bli et uønsket problem.

## Uttalelse til klagen

Frida Fredly har i brev av 13.08.09 kommentert klagen fra Danielsen og saksfremlegg i sak 60/09. Brevet fra Fredly vil her kort bli kommentert. Det vises til brevet for full oversikt.

### 1. Faktafeil i innstilling

Fredly mener innledningsvis at saksbehandler har endret syn fra første til andre gangs behandling i saken og mener at saksbehandlingen ikke fyller kravene til nødvendig grundighet og kontradiksjon.

Kommentar:

Saksbehandling av en klage handler om er å vurdere argumentene som har kommet inn i klagen og å vurdere om det har kommet nye opplysninger som gir grunn til å anbefale planutvalget å ta klagen til følge. I sak 60/09 så administrasjonen ingen grunn til å anbefale at den politiske vurderingen som ble gjort i sak 03/09 av 17.02.09 (der dispensasjon ble avslått) ble endret. Om saksbehandlingen oppfylder forvaltningslovens krav til grundighet vil bli vurdert når/hvis klagen blir oversendt Fylkesmannen for endelig vedtak.

Traktorvei til Hagbartholmen

Fredly mener her at det er en molo som er bygget til Hagbardholmen og ikke en traktorvei, at den ikke er kjørbær med traktor og at dette argumentet bortfaller som sammenligning mellom Hagbardholmen og Trollholmen i forbindelsen med vurderingen av usaklig forskjellsbehandling.

Kommentar:

Saksbehandler gir Fredly rett i at fyllingen ut til Hagbardholmen i dag ikke er kjørbær med traktor og at praksis i dag er å kjøre ved siden av fyllingen. I saksfremlegg til sak 60/09 ble det feilaktig skrevet at moloen brukes til traktorvei. Slik vi kjenner saken ble imidlertid fyllingen i sin tid (60 tallet?) anlagt av Steigen kommune som en kjøretrasé til Hagbardholmen. Dette for å lette adkomsten til de som bodde på Burøya når de kom med båt til Hagbardholmen. På grunn av dårlig vedlikehold ble gruslaget etter hvert vasket bort og fyllingen er ikke lenger kjørbær. Om fyllingen i dag er kjørbær eller ei var uansett ikke et avgjørende punkt i vurderingen av de to naustsakene. Det vises til sak 60/09 for denne vurderingen. Konklusjonen om at det er grunnlag for å behandle sakene ulikt fastholdes.

Ferdigstillelse og bruk av naust og påstand om naustets forfall

Fredly oppfatter Danielsens påstand om at naustet ikke ble ferdigstilt og at det aldri var båt i det som harselerende, fornærmende og krenkende. Hun mener at hvert vedtak må bygge på fakta og at det er egnet til å svekke tilliten til forvaltningen at innstillingen er bygd på feil i fakta.

Kommentar:

I saksfremlegget gjengis kort begge partenes syn på naustets historie. Kommunen tar ikke stilling til hva som er riktig, men konstaterer at det uansett har gått så lang tid at tidsaspektet taler mot dispensasjon (selv om at det har stått et naust her altså taler for dispensasjon). Vi snakker her om bygging av et nytt og større naust på en gammel nausttomt der kun muren og noen stålbuer er igjen av det bygget som en gang stod der. Påstanden om at innstillingen i sak 60/09 ut fra dette var bygget på feil fakta og at dette svekker tilliten til forvaltningen er etter saksbehandlers vurdering helt grunnløs.



Restene etter det gamle naustet anno juni 2009

#### Viktig hekkeområde for sjøfugl

Fredly har erfart at det ikke hekker gås, gravand eller sjørre på Trollholmen i 2009 og finner det riktig å be om at dokumentasjon for påstått omfang og fuglearter fremlegges for at påstått fugleliv skal tillegges vekt.

#### Kommentar:

Det er ikke gjennomført noen kartlegging av hvor viktig Trollholmen er for fuglelivet i området i forbindelse med denne saken. Generelt er øyene i Steigen viktige for sjøfugl og det er i Naturbasen registrert ulike arter også i området der Trollholmen ligger. Når Steigen kommune i mange år har hatt en restriktiv linje til bygging på øyene er leveområde for sjøfugl et av flere argumentene for dette, sammen med friluftssinteresser, kulturlandskap etc. Status i dag er derfor at Trollholmen ligger i sone LNF-1 der bygging ikke tillates og det kreves "særlige grunner" for å få dispensasjon til bygging. Hvis Fredly mener at Trollholmen ikke har betydning for hekking/leveområde for sjøfugl burde det være hun som i tilfelle framla en seriøs dokumentasjon på dette, og det er å snu prinsippet om krav til "særlige grunner" for dispensasjon fra gjeldene plan på hodet, å be om at kommunen eller Danielsen framlegger slik dokumentasjon.

#### Skjemmende naust

Fredly gjentar her at de argumentene som Danielsen har mot en dispensasjon (viktig som hekkeområde for sjøfugl, at det er et viktig kulturlandskap, at det er nok trafikk som det er og at et nytt naust vil skjemme området) inneholder faktafeil og at de derfor ikke kan være relevante argumenter og at de ikke kan vektlegges.

#### Kommentar:

Fakta er at Trollholmen ligger i et område registrert i Naturbasen hos Direktoratet for Naturforvaltning som et nasjonalt verdifullt kulturlandskap beskrevet som "Et svært verdifullt kulturlandskapsområde, muligens det aller viktigste i Steigen; et helhetlig, ytterkyst-kulturlandskap på base- og næringsrike småøyer; lite inngrep og stor kontinuitet." Området beskrives som "spesielt verneverdig". Trollholmen ligger også i et område som er viktig for sjøfugl (jfr innspill fra Fylkesmannens miljøvernavdeling). Dette er i høyeste grad relevante argumenter for å vurdere om det skal gis dispensasjon fra gjeldene arealplan. Om et nytt naust er skjemmende eller om økt ferdsel er et problem er et skjønnsmessig spørsmål som kommunen plikter å vurdere, også fordi det er reist som et argument av en part i saken. Både estetikk og økt ferdsel vil være relevant å vurdere i dispensasjonssaker.

Sammenligning med ulovlig oppsatt hytte  
Fredly finner det uforståelig og provoserende at disse sakene er sammenlignet i tidligere saksfremlegg og mener det ikke er relevant.

Kommentar:

Sakene er ikke sammenlignet. Eksemplet med den ulovlig oppsatte hytta er en illustrasjon på hvor strengt Steigen kommune har håndhevet byggeforbudet i strandsonen og på øyer med LNF-1 kategorien i kommuneplanens arealdel.

## 2. Inhabilitet

Dette omtales i et eget punkt.

## 3. Kommentarer fra Fredly til Danielsens klagebrev

Her går Fredly punktvis gjennom Danielsens klage på vedtaket i sak 60/09 og kommenterer denne. Saksbehandler har ingen merknader til dette som ikke er omtalt i tidligere saksfremlegg eller i andre steder i dette saksfremlegget.

Endret argumentasjon

Fredly synes det er rart at saksfremlegget etter hennes mening på noen punkter er endret fra sak 03/09 til sak 60/09. Dette gjelder adkomst til Trollholmen, sammenlignbare naustsaker på Trollholmen og Hagbardholmen, vurdering av Trollholmen som naustområde, vurderingen av "særlige grunner" og betydningen av de gamle murene og tidspunktet for når naustet falt sammen.

Kommentar:

I en klagesak skal det være slik at alle sider av saken vurderes på nytt, herunder både nye og gamle momenter. Vurderingen og vektleggingen av de ulike argumentene vil da selvsagt kunne endres. Administrasjonen skal vurdere om det har kommet inn nye momenter som tilsier at Plan- og ressursutvalget bør anbefales å endre sitt vedtak. I Steigen er det praksis, og ansett som god forvaltningsskikk, at det politiske vedtaket foreslås opprettholdt i klagesaker så sant det ikke har kommet inn opplysninger som klart tilsier at vedtaket bør endres. Det er således opp til utvalget selv ut fra sin forståelse av saken/klagen å fremme forslag om endring av vedtaket under behandlingen, slik som denne saken har to gode eksempler på.

## Vurdering og konklusjon

En kan ikke se at det i klagen fra Per Harald Danielsen har kommet inn opplysninger av betydning som ikke var kjent under forrige behandling. Det samme gjelder uttalelsen fra Frida Fredly i forbindelse med klagen. Påstandene fra Fredly om faktafeil, manglende dokumentasjon, manglende grundighet etc i saksfremlegget i sak 60/09 anses ikke som dokumentert.

Saken dreier seg fortsatt om et legitimt ønske fra Fredly om å bygge et nytt naust på samme sted der det i sin tid sto et naust og der hun har en tinglyst rettighet til naust. Det kreves da dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, sone LNF-1 og byggeforbudet i strandsonen, jfr Plan- og bygningsloven § 17-2. At det er snakk om å bygge et nytt naust på nausttuffer og at det finnes et annet naust fra før taler for dispensasjon. I mot dispensasjon taler det at Trollholmen per definisjon er en øy som ligger i et område registrert som et viktig naturområde og et "spesielt verneverdig" kulturlandskap, og at Steigen kommune har vedtatt egne retningslinjer som sier at dispensasjon fra LNF-1 normalt ikke skal gis og at bygging på øyer med arealstatus LNF-1 ikke tillates.

Saken er to ganger tidligere vurdert av Plan- og ressursutvalget og en kan ikke se at det har kommet inn nye opplysninger som gjør at utvalgets vedtak i sak 60/09 av 23.06.09 bør endres.

Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen for endelig avgjørelse. Hvis klagen fra Danielsen tas til følge er det et nytt vedtak som kan påklages.

**Vedlegg:**

Melding om vedtak i sak 60/09 av 23.06.09

Klage på vedtak i sak 60/09 fra Per Harald Danielsen av 07.07.09

Uttalelse til klage på vedtak fra Frida Fredly av 13.08.09

Kommentar til brev fra F. Fredly fra Per Harald Danielsen av 07.09.09

Uttalelse om habilitet fra Sivilombudsmannen

**KLAGE PÅ AVSLAG OM DISP. FOR NAUSTBYGGING  
GNR. 21 BNR. 197, LEINESFJORD**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen  
Arkivsaksnr.: 09/442

Arkiv: G/BNR 021/197

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
99/09	Plan- og ressursutvalget i Steigen	02.07.2009
75/09	Plan- og ressursutvalget i Steigen	29.09.2009

**Forslag til vedtak:**

**Plan- og ressursutvalget kan ikke se at det er framsatt nye momenter i klagen som gir grunn til å endre vedtak av 02.07.09. Vedtaket opprettholdes. Jfr. forvaltningslovens kap. VI.**

**Saksutredning:**

Part:

Søker: Vivian Holen, 8283 Leinesfjord

Holen har søkt om tillatelse til å bygge et naust på 60 m<sup>2</sup> på sin tomt gnr. 21 bnr. 197 i Vikran i Leinesfjord. Det er fatta delegert vedtak i saken 02.07.09, der det er gitt tillatelse til å bygge naust, men begrensa til 25 m<sup>2</sup> størrelse. "Melding om delegert vedtak datert 02.07.09" følger som vedlegg til denne saken.

Vedtaket er påklaga av søker, klage mottatt 10.08.09. Søker opplyser at hun ikke fikk utsendt orientering om klageadgang, og tok kontakt med administrasjonen 30.07.09 og fikk da utfyllende informasjon i forhold til klageadgang. På denne bakgrunn anses klagen for å være framsatt innenfor fristen, og tas til behandling.

Klagebrevet følger også som et vedlegg til denne saken. Nedenfor er hovedmomentene i klagen gjennomgått og kommentert:

1. Forskjellsbehandling i forhold til sak 63/07

Det vises i klagen til at det tidligere er gitt dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om størrelsesbegrensing på naust i dette området. Dette hensynet til likebehandling var kommentert i saksutredninga da delegert vedtak ble fatta. Som det går fram der, var det gjort feil i saksbehandlinga av saka i 2007, da saka ble behandla utifra bestemmelser knytta til kommuneplanens arealdel vedtatt i 2005. Denne planen omfatter imidlertid ikke området der de to aktuelle nausttomtene ligger. Administrasjonen anser ikke at en saksbehandlingsfeil i denne saken kan legges til grunn som presedens for alle framtidige søknader om bygging av naust i området.

2. Naustet skal brukes av en yrkesfisker

I klagen legges det vesentlig vekt på at naustet skal benyttes av en yrkesfisker, og det pekes på at han har anledning til å oppføre driftsbygning til sin næring på egen eiendom. Administrasjonen vurderer det som rimelig å akseptere at en yrkesfisker kan ha behov for

større naust enn en fritidseiendom. Dersom naustet skal behandles utifra at det skal brukes til næringsformål, må det imidlertid være en yrkesfisker som søker byggetillatelse, og driftsbygninga må ligge på en eiendom som yrkesutøveren disponerer. I dette tilfellet skal det bygges naust på tomt som er solgt fra yrkesfiskerens eiendom, og som han dermed ikke lenger disponerer.

**Konklusjon:**

Administrasjonen kan ikke se at det foreligger nye opplysninger i saken som gir grunn til å gjøre om vedtaket.

**Vedlegg:**

Melding om delegert vedtak datert 02.07.09

Klage mottatt 10.08.09

Ortofoto M 1:5000

**FRADELING AV TEIG, GNR 72 BNR. 2**

---

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen  
Arkivsaksnr.: 09/476

---

Arkiv: G/BNR 070/010

**Saksnr.:** Utvalg  
76/09 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
29.09.2009

**Forslag til vedtak:**

**Søknad om fradeling av teig på gnr. 72 bnr. 2 i Steigen avslås, jfr. jordlovens § 12. Avslaget begrunnes med at fradeling av produktivt beiteareal ikke er forsvarlig utifra hensynet til eiendommens avkastingssevne.**

**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:****Parter****Søkere:**

Eva-Peggy Tennstrand, 8289 Våg  
Solfrid June Tennstrand, 8289 Våg  
Beate Tennstrand, Boks 4, 8251 Rognan

**Eiendommen**

Gnr. 72 bnr. 2 m.fl. ligger på Myklebostad på Engeløya. Det er en landbrukseiendom, med eldre våningshus og driftsbygning. I følge gårdskartet er det ca. 60 da. fulldyrka jord, 14 da overflatedyrka og 18 da innmarksbeite på eiendommen. En skogteig omfatter ca 117 da. produktiv skog, hovedsakelig lauvskog av middels bonitet. Bruket er også medeier i sameie i strandsonen på gnr. 72. Det meste av den fulldyrka jorda har de siste 20 årene vært drevet som tilleggsjord til andre bruk i området. Noen mindre arealer ligger brakk. Det meste av dyrka jord er på hovedteigen, som ligger på begge sider av fylkesveien, med tunet nord for veien. En teig på totalt ca 19da., hovedsaklig innmarksbeite, ligger ca. 500 m øst for tunet. Også denne teigen grenser til fylkesveien.

Området er et aktivt jordbruksområde, og er i kommuneplanens arealdel regulert som LNF2-område, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der spredt bygging til bolig- og næringsformål kan tillates.

Eiendommen eies i dag av tre søstre. Den har vært avertert til salgs, men er foreløpig ikke solgt.

Det søkes nå om fradeling av beite-teigen på 19 da. Formålet med fradelinga er at den ene av eierne skal beholde denne teigen dersom hovedbruket blir solgt. Hun bruker teigen i dag til beite for hest.

**Lovgrunnlaget**

Saken behandles i henhold til jordlovens § 1 og 12.

**§1 Føremål**

*Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.*

*Arealressursene bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.*

*Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.*

**§12 Deling**

*Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld òg forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).*

*Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.*

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

*Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.*

*Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedomen.*

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

**Vurdering**

Det foreligger ikke samfunnsinteresser av stor vekt i denne saken, jfr. § 12 andre ledd.

Vurderinga må derfor gå på om fradeling er forsvarlig utifra hensynet til eiendommens avkastningsevne. Det er søkt om fradeling av ca. 19 da. hovedsakelig beite, beliggende ca. 500 m fra tunet på eiendommen. Slikt beiteareal vil være verdifult dersom eiendommen skal tas i bruk igjen til selvstendig drift. Det vil da være mest naturlig at driftsformen blir kjøttproduksjon, enten med sau eller storfe. Fradeling vurderes derfor ikke som forsvarlig utifra eiendommens avkastningsevne.

**Vedlegg:**

Ortofoto M 1:5000

**SØKNAD OM DELING, DISPENSASJON, GNR. 42 BNR. 6**

---

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen  
Arkivsaksnr.: 09/771

---

Arkiv: G/BNR 042/006

**Saksnr.:** Utvalg  
77/09 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
29.09.2009

**Forslag til vedtak:**

Plan- og ressursutvalget kan ikke se at det foreligger overvekt av særlige grunner for å dispensere fra både bygge- og deleforbudet i strandsonen (§ 17-2 i plan- og bygningsloven av 14.06.85) og LNF1-kategorien i kommuneplanens arealdel. Søknad om dispensasjon og fradeling av fritidstomt avslås.

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

**Saksutredning:**

Det søkes om fradeling av tomt til fritidsformål på gnr. 42 bnr. 6, Hamn ved Skånland. Den omsøkte tomte ligger i strandsonen og i et område som i kommuneplanens arealdel har betegnelsen LNF1, det vil si Landbruks-, natur- og friluftsområde der bygging ikke er tillatt. Søknaden må derfor behandles som en søknad om dispensasjon både fra kommunepanens arealdel og fra bygge- og delingsforbudet i strandsonen. 1. juli trådte ny plan- og bygningslov i kraft på dette saksfeltet. Søknaden om deling er mottatt 24.06.09, og skal derfor behandles etter gammelt regelverk, dvs. § 17-2 i plan- og bygningsloven av 14.06.85.

**Parter**

Søker: Jan Ole Johansen, 8288 Bogøy

Kjøper: Ragnhild Johansen, Vassvikveien 23, 8517 Narvik

**Bakgrunn**

Det ble i 1994 gitt tillatelse til fradeling den omsøkte tomte, som Ragnhild Johansen fikk av sin far John Johansen. Delinga ble imidlertid aldri gjennomført, og delingstillatelsen foreldes etter tre år. Det søkes nå om fornying av delingstillatelsen, slik at delinga kan gjennomføres. Grunneier har i brev datert 25.07.09 begrunnet hvorfor det søkes dispensasjon. Han opplyser at det omsøkte området ikke egner seg til jordbruks- eller skogbruksdrift, og at han aldri har opplevd at dette området har blitt benyttet til friluftsliv i nevneverdig grad. Han argumenterer også med at det ble gitt dispensasjon fra strandsonestemmelsen i 1994, og at forholdene er uendret siden den gang. Han mener videre at det er urimelig dersom hans søster ikke skal kunne motta tomte hun i sin tid fikk i gave fra deres far.

**Området**

der den omsøkte tomte ligger er et belte på ca. 40 m mellom kommunal vei til Skånland og sjøen. Det har tidligere vært søkt om og drøfta mulig dispensasjon fra kommuneplanen i dette

området. Kommunen har da tilrådd at man tar opp spørsmålet om mulig endring fra LNF1-kategorien i området ved neste rullering av kommuneplanen.

Saken er (21.08.09) sendt over til fylkesmannen for uttalelse i forhold til dispensasjon i strandsonen. Det er ikke kommet noen uttalelse i saken.

### **Vurdering**

Gjeldende plan ble vedtatt etter en grundig prosess, der alle parter hadde anledning til å delta. Arealkategoriene ble bestemt utifra ei konkret vurdering av hvert enkelt område. En kan ikke se at det er lagt fram særlige grunner som gir grunn til å fravike fra hovedregelen om at det ikke skal tillates bygging/deling i området. I forhold til strandsonen er det et nasjonalt mål om at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Det er gjentatte ganger presisert at praktiseringa av byggeforbudet i strandsonen må bli strammere. Selv om dette området neppe blir mye brukt til allmen ferdsel, er det administrasjonens oppfatning at eventuell åpning for bygging her bør tas som en del av en planprosess.

Partene legger naturlig nok vekt på at det tidligere er gitt tillatelse til fradeling. I kommuneplanen er det tatt inn følgende retningslinje for LNF2-områder (områder åpnet for bolig- og næringsbygg, men ikke hytter): *Dispensasjon til bygging av fritidsboliger kan gis på eksisterende hyttetomter fradelt etter 1993 (da første kommuneplan ble vedtatt), så sant de ikke kommer i konflikt med interesser nevnt i andre punkt. Byggesøknader på tomter fradelt før 1993, behandles som vanlige dispensasjonssaker.* For LNF1-områder, som er det vi behandler her, heter det at ”dispensasjon fra LNF-1 skal normalt ikke gis”, og videre at *I områder definert som natur- eller friluftsområder, skal det svært tungtveiende grunner til for at kravet om ”særlige grunner” for dispensasjon fra bygge- og deleforbudet kan anses oppfylt.* Temakart til kommuneplanens arealdel er retningsgivende for saksbehandlinga. Det er ikke registrert særlige interesser på temakart i det aktuelle området.

Vedlegg

Brev fra søker datert 25.07.09

Kartutsnitt

**SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM, GNR. 121 BNR. 5  
DISPENSASJON STRANDSONEBESTEMMELSEN**

---

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen  
Arkivsaksnr.: 09/857

---

Arkiv: G/BNR 121/005

**Saksnr.:** Utvalg  
78/09 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
29.09.2009

**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 gnr. 121 bnr 5 i henhold til søknad datert 08.07.09. Det settes som vilkår at det ikke må bygges innenfor 50 m fra strandlinja på den fradelte tomte. 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. 6,5 da. mellom vei om strandlinje, i henhold til skisse vedlagt søknad datert 08.07.09. Jfr. pbl. § 63 og 66, samt jordlovens § 12.

**Saksutredning:**

Det søkes om fradeling av bebygd tomt til fritidshus. det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel gitt arealkategorien LNF4-område, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der spredt fritidsbebyggelse kan tillates. I slike LNF-områder er bygging og deing nærmere sjøen enn 50 m ikke tillatt. Den omsøkte tomte går helt ned til sjøen, og må derfor behandles som en søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag, samt dispensasjon fra kommuneplanens strandsonestemmelse. Etersom søknaden er mottatt etter 01.08.09, behandles dispensasjonssøknaden etter ny plan- og bygningslov.

**Parter:**

Søker: Aslau Valen, 8093 Kjerringøy  
Kjøper: Vigdis Brødsjø, Øvaldveien 8, 3944 Porsgrunn

**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 bebygd festetomt etter tomtefestelova.

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

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

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

**§ 19-1.** Søknad om dispensasjon

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

**§ 19-2.** Dispensasjonsvedtaket

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

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

Søker er i brev fra kommunen gjort oppmerksom på at søknaden forutsetter dispensasjon, og anbefalt å begrense omsøkt slik at den ikke berører strandsonen. Etter noen drøftinger med partene har søker i brev datert 04.08.09 konkludert med at det søkes dispensasjon.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med at strandsonen i det aktuelle området er et kupert

område med fjell og kulestein. Det er vanskelig å gå i land der, båter vil være svært utsatt, det er vanskelig å ferdes der og det er ikke noe ideelt tur-areal. Det vises til andre områder på Vinkenes som er betydelig bedre egna til bade- og turaktivitet, og påpekes at det er gitt tilaltelse til fradelting av tomt i et av disse områdene. Søker har også pr ttelefon presisert at det ikke forligger planer om å bygge noe i strandsonene, slik at det er kun deling det er behov for dispensasjon til.

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.

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 vil være at kjøperen av tomta har kontroll over strandsonen, og kan dermed forhindre at det blir gjort tiltak der, for eksempel bygging. Kjøperen vil også kunne holde nede eventuell vegetasjon som hindrer utsikt fra hennes hytte.

I denne konkrete saken er det vanskelig å se noen konkrete ulemper, ettersom det kun er søkt om dispensasjon fra delingsforbudet, og ikke om noe bygging eller andre fysiske tiltak i strandsonen. Det legges videre til grunn at strandsonen i det aktuelle området vurderes som lite tilgjengelig, både fra sjøsida og over land, på grunn av topografien.

Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, jfr. § 19-2 tredje ledd.

C.

Nabo til omsøkt tomt er bnr. 4. Eier av bnr. 4 er kjent med søknaden, og er samboer med kjøperen av tomta. Han har vært i kontakt med saksbehandler, og har ikke innvendinger mot dispensasjon/deling.

Søknaden om dispensasjon er oversendt fylkesmannen i henhold til § 19-1, og de er bedt om å komme med uttalelse i forkant av behandling 29. september. Det er foreløpig ikke kommet noen uttalelse.

*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.

I denne saken kan det være aktuelt å sette vilkår om at det ikke skal bygges noe i strandsonen.

### **E. Vurdering**

*Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er at det rettslig sett er anledning til å gi dispensasjon – så må i tilfelle kommunen foreta ei vurdering om de finner grunn til å gi dispensasjon. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår). (Sitat fra miljøverndepartementets lovkommentar)*

Det er ovenfor redegjort for de hensyn som ligger til grunn for forbudet mot tiltak i strandsonen. Utifra de faktiske forhold i saken som er påpekt ovenfor, kan en ikke se at dispensasjon fører til vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta, eller av lovens formålsbestemmelse. Det kan heller ikke hevdes å medføre noen ulemper at det gis tillatelse til deling av ei bebygd tomt i dette tilfellet. Dersom delinga seinere blir fulgt opp med bygging i strandsonen, kan det medføre ulemper for almenhetens tilgjengelighet, og gi uheldige signaler i forhold til eventuelt framtidige saker. Det må også legges til grunn at myndighetene gjennom revideringa av plan- og bygningsloven har hatt til hensikt å stramme inn praksisen med bygging i strandsonen. Det tilrås derfor at det gis dispensasjon for deling, men settes som vilkår at det ikke må bygges noe i strandsonen, det vil si innenfor 50m beltet.

**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 vil bli som i dag, direkte fra vei over hovedbruket. Avløp er som privat enkeltanlegg, som i dag. Den omsøkte tomte 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.

Vedlegg:

Ortofoto M 1 : 2500

Kart M 1 : 10 000

**SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM  
GNR. 76 BNR. 1**

---

Saksbehandler: Tordis Sofie L. Pedersen  
Arkivsaksnr.: 09/795

---

Arkiv: G/BNR 076/001

**Saksnr.:** Utvalg  
79/09 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
29.09.2009

**Forslag til vedtak:**

Det gis tillatelse til fradeling av tunet på gnr. 76 bnr. 1 i Steigen med tomt på ca. 3 da. som omfatter all bebyggelse, samt et areal på ca. 11 da. umiddelbart nordøst for fylkesveien. Hovedbruket må sikres veirett over fradelt utmarksparsell. Tunet har adkomst direkte fra fylkesvei. Jfr. jordlovens § 1 og 12, samt plan- og bygningslovens §§ 63, 66 og 93h.

Det settes som vilkår at hele den resterende landbrukseiendommen selges som tilleggsgjord til en pris landbruksmyndighetene kan godta, innen ett år etter at målebrev for tomte er tinglyst.

Begrunnelsen for ikke å innvilge mer enn ca. 3 da. tomt rundt bygningene er jordvernet. Fulldyrka jord i et aktivt jordbruksområde bør ikke omdisponeres til fritidsformål, jfr. Jordlovens § 9.

**Saksutredning:****Klageadgang:**

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

Vi gjør oppmerksom på følgende forhold:

- Tillatelse til deling foreldes etter tre år, i henhold til jordlovens § 12. Dette innebærer at partene må ta initiativ til oppmåling og tinglysning av tomte innen tre år.
- Den fradelte tomte med påstående bebyggelse vil være konsesjonspliktig ved salg utenom nær familie, dersom kjøperen ikke skal bruke eiendommen til boligformål.

**Parter**

Søkere: Ole Paulsen, Wolframveien 14D, 4629 Kristiansand  
Arnt Paulsen, Slettebakksvn 22, 5093 Bergen  
Hilde Korsaksel, Parallellen 52, 8072 Bodø

**Eiendommen**

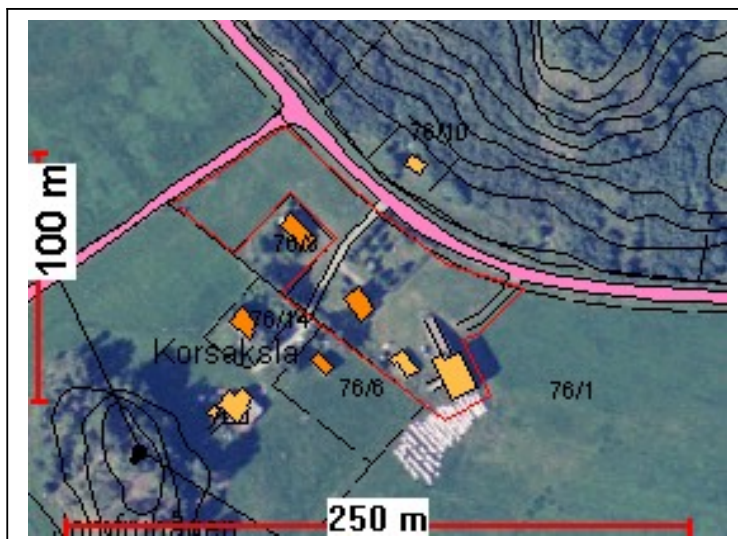
Gnr 76 bnr. 1 ligger på Korsaksla på Engeløya, mellom Våg og Steigen. Eiendommen består av to teiger, og har ca. 46 da. dyrka jord. Utmarka ovenfor fylkesveien er bratt og har begrensa ressurser. En utmarksteig nede i Våg har ca. 20 da. mark som kan fulldyrkes. Eiendommen har ikke vært i selvstendig drift siden sist på 80-tallet, men jorda drives som tilleggsgjord. Det er våningshus (61 m<sup>2</sup> bygd i 1954) og driftsbygning (170 m<sup>2</sup>, bygd i 1967)

på eiendommen. Bygningsmassen er velholdt, i følge takst fra 2007, men driftsbygninga er ikke tilpasset dagens krav for melkeproduksjon. Gården har ikke melkkvote

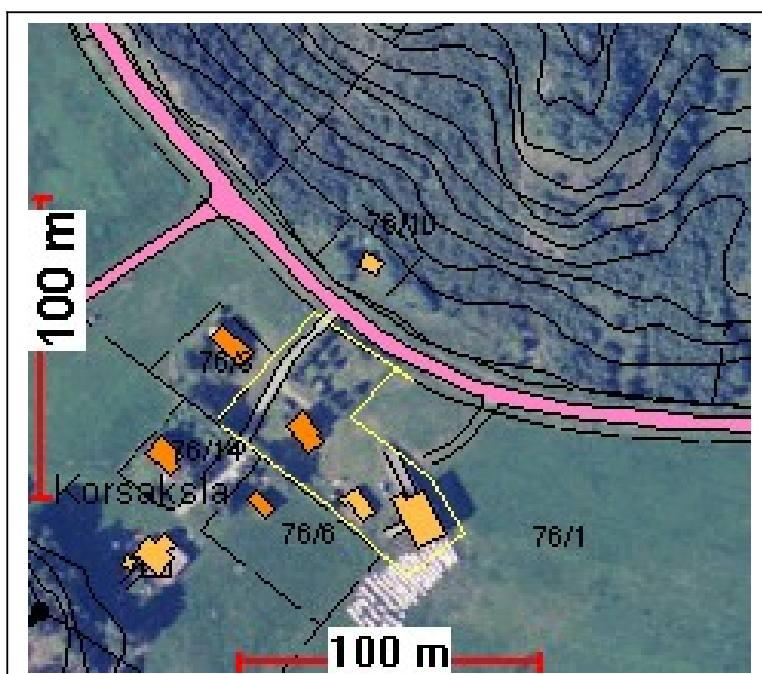
Eiendommen ligger sentralt på Engeløyas sør-vest-side, i et aktivt jordbruksområde der det er etterspørsel etter tilleggsjord. I kommuneplanen har området betegnelsen LNF2, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der bolig- og ervervsbygg kan tillates.

De tre eierne er søsken, og overtok eiendommen etter sine foreldre i 2008. De har fått avslag på søknad om fritak fra boplikt, og søker nå om fradeling av tunet på gården med tanke på å selge resten av eiendommen som tilleggsjord. Dersom søknaden innvilges og hovedeiendommen selges, vil det ikke lenger være boplikt på eiendommen søsknene sitter igjen med.

Det søkes om fradeling av bebyggelsen med nærmere inntegna tomt nedenfor fylkesveien, av adm. oppmålt til vel 6 da. I denne tomte inngår ca. 2 da. fulldyrka jord mellom gårdsveien og Røssøyveien, og ca. 1 da. fulldyrka jord mellom gårdsplassen og fylkesveien. Dersom kun bygningene og opparbeidd hage skal fradels, vil tomte bli ca. 3 da. I tillegg søkes det om fradeling av et utmarksområde på øversida av fylkesveien, hovedsakelig for å få med brønn som i dag benyttes. Dette arealet er ca. 11 da. og består av kratt/ lauvskog i bratt terreng.



Omsøkt tomt rundt tunet, i alt ca. 6 da.



Alternativ tomt, der det ikke inngår fulldyrka jord. Tomt ca. 3 da.

## Lovgrunnlaget

Delingssaka behandles etter jordloven og plan- og bygningsloven.

Jordloven

### §1 Føremål

*Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.*

*Arealressursene bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.*

*Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.*

### § 9 Bruk av dyrka og dyrkbar jord

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

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

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

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

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

### §12 Deling

*Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld òg forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).*

*Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.*

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

*Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.*

*Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedomen.*

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

## Plan- og bygningsloven

### 63. Deling av eiendom

*Eiendom må ikke deles eller enheter opprettes for bortfeste som nevnt i § 93 bokstav h, på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikke må eiendom deles eller enhet som nevnt bortfestes slik at det dannes tomter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form.*

**§ 66. Atkomst og avløp**

*1. Eiendom kan bare deles eller bebygges dersom byggetomta(ene) enten er sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte er sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. vegloven av 21. juni 1963<sup>1</sup> §§ 40-43.*

*Hvor vegforbindelse etter kommunens skjønn ikke kan skaffes uten uforholdsmessig vanske eller utgift kan kommunen godta en annen ordning.*

*2. Før tomt fraskilles eller oppføring av bygning blir satt i gang, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven.*

*Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen. Kommunen kan fravike dette krav hvis det vil medføre uforholdsmessige kostnader eller det foreligger andre særlige grunner.*

*Også i andre tilfelle enn nevnt i annet ledd, kan kommunen kreve at bygningen skal knyttes til avløpsledning, når særlige hensyn tilsier det.*

**Vurdering**

I forhold til jordlovens § 12 andre ledd, kan en ikke se at det foreligger tunge samfunnsinteresser som taler for deling. Når hovedeiendommen selges som tilleggsjord, vil det ikke lenger være behov for tun/ bygninger for drift av eiendommen. I en slik situasjon vil fradeling av tunet være forsvarlig av hensyn til eiendommens avkastningsevne, og deling kan innvilges.

Det må vurderes hvor mye areal som skal følge tunet. Utmarksområdet på øversida av fylkesveien anses å ha liten eller ingen betydning i forhold til brukets ressursgrunnlag. Det bør derfor kunne aksepteres at det følger tunet, slik at vannforsyninga sikres. Hovedbruket bør sikres adkomst til øvrig utmark over den fradelte parsellen. Når det gjelder arealet som grenser til tunet, blir det ei avveining om 3 da. fulldyrka jord skal følge med bebyggelsen. Eiernes planer for bruk av bygningsmassen er som feriehus. Det blir derfor evt. ei omdisponering av fulldyrka jord til fritidsformål. Det legges til grunn at jorda dette er dyrka jord i full drift, i et aktivt jordbruksområde. Etter administrasjonens vurdering kan man oppnå hensiktsmessige grenser rundt tunet med ei fradeling av ca. 3 da. der det ikke inngår fulldyrka jord av betydning. Utifra jordlovens formålsparagraf og § 9 tilrås det at tunet fradeles med minst mulig fulldyrka jord.

**MELDING OM TILTAK  
FLYTEBRYGGE M/LANDGANG FOR MIDLERTIDIG BRUK**

Saksbehandler: Helge Skram  
Arkivsaksnr.: 09/775

Arkiv: G/BNR 095/001

**Saksnr.: Utvalg**  
80/09 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
29.09.2009

**Forslag til vedtak:**

I medhold av plan og bygningsloven 1985 §§ 7 og 17-2 innvilger plan- og ressursutvalget tidsbegrenset dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen og fra kommuneplanens arealdel om byggeforbud i LNF 1 for å tillate midlertidig bygging i strandsonen.

Det gis midlertidig tillatelse til bygging av flytebrygge på 8 x 2,3 meter med tilhørende landgang i sjøen på gnr 95 bnr 1 og 2 på Øksnes, Lundøya.

Dispensasjon og tillatelse gjelder inntil det er etablert permanent kai på eiendommen, men med en maksimaltid på 2 år.

Begrunnelsen for å innvilge dispensasjon er manglende veiforbindelse til øya og behov for å få ordnet ilandstigning til eiendommen.

Jfr. plan- og bygningsloven §§ 84 samt forskrift om saksbehandling og kontroll § 2.

Tillatelsen gis i samsvar med søknad vedlagt kart og beskrivelse og de vilkår som er satt av Kystverket i vedtak datert 15.07.2009.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtaket og etter at byggesaksgebyret på kr. 4.340,- er innbetalt i hht. vedlagte nota.

**Saksutredning:**

Saken gjelder: Søknad datert 25.06.2009 om å legge ut flytebrygge på Øksnes på Lundøya

Søker: Georg Øksnes, Sørhalla 16B, 1344 Haslum

Eiendom: Gnr 95 bnr 1 og 2

Planstatus: LNF 1 (Landbruk, Natur og friluft - sone 1)

Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven 1985 § 84 m tilhørende forskrifter

Veileder til saksbehandlingsforskriften (SAK) § 9b

Gebyrregulativ for Steigen kommune

Andre forhold: Formålet er å etablere midlertidig fortøyningsplass for fritidsbåt for å komme på land til eiendommen. Kystverket har behandlet saka etter havne- og farvannsloven og fattet vedtak om tillatelse i vedtak datert 15.07.2009. Dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen og kommuneplanens arealdel er nødvendig

**Vurdering:**

Behovet for å ha en sikker landingsplass for å ta i land byggevarer og personer i forbindelse med kaibygging, er til stede. Dette begynnes med ugunstige ilandstigningsforhold på eksisterende kai.

Ettersom det søkes om tillatelse til å bygge ny kai i samme område, men da i LNF 4, betraktes en midlertidig dispensasjon og tillatelse til å etablere flytebrygge i LNF 1, for å være akseptabelt.

Tillatelse anbefales.

**Gebyr:**

Søknader etter plan og bygningsloven §84 er gebyrpliktig. Saksgebyr beregnes som følger og belastes tiltakshaver ( Jfr. SAK § 31):

Jfr. Vedlagte giro.

Dispensasjon	§17-2	kr	2.340,-
Ordinært saksbehandlergebyr	flytebrygge	kr	2.000,-
<b>Sum gebyr</b>		<b>kr</b>	<b>4.340,-</b>

**Vedlegg:**

Kartutsnitt M=1:5000

**KLAGE PÅ AVSLAG OM DELING AV EIENDOM  
GNR 122 BNR 44**

Saksbehandler: Helge Skram  
Arkivsaksnr.: 09/309

Arkiv: G/BNR 122/044

**Saksnr.: Utvalg**  
81/09 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
29.09.2009

**Forslag til vedtak:**

Steigen kommune kan ikke se at det i klagen fra eierne av av gnr 122 bnr 44 v/Trygve S. Aasjord, foreligger nye momenter eller at det i tidligere behandling av saken er gjort vurderinger som medfører at avslaget på søknaden om deling av eiendommen til 4 parseller, må omgjøres.

Vedtaket i sak PLA DEL 80/09 av 01.06.2009 opprettholdes.

**Saksbehandling:**

Saken gjelder: Klage mottatt 18.06.2009 på avslag om deling av en mindre eiendom med samlet areal på 4366 m<sup>2</sup> til 4 nye parallelle parseller fra strandlinje og opp til øvre del av eiendommen.

Utforming av  
parsellene: Hver ny parsell vil få ei bredde på 7 – 8 m med lengde 112 – 130 m.

Søkere: Berit Aasjord, Sjøroseveien 3, 8200 Fauske  
Karin Lillefjord, Stamsvik, 8286 Nordfold  
Terje Kristiansen, Helnessund, 8285 Leines  
Cato Kristiansen, Stamsvik, 8286 Nordfold

Erverver: Søkerne med hver sin parsell

Eiendom: gnr 122 bnr 44 i Slåttvik

Planstatus: LNF 4

Løvanvendelse: Plan- og bygningsloven §§ 63  
Veileder til saksbehandlingsforskriften (SAK) § 9b  
Gebyrregulativ for Steigen kommune

**Den opprinnelige søknaden** ble tatt til administrativ behandling ut fra følgende opplysninger i søknaden:

Undertegnede - Terje Kristiansen, Cato Kristiansen, Karin Lillejord og Berit Aasjord - søker om deling av eiendom G.nr 122 Bnr. 44, beliggende i Slåttvik, Steigen kommune.

Delingen ønskes gjort i omtrent like store parter, der bredde på partene omtrent skal være like.

Partene skal overskjøtes eiere og fordeler seg slik på eiendommen - fra vest mot øst:

Part 4: Berit Aasjord, Sjørøseveien 3, 8200 Fauske

Part 3: Karin Lillejord, Stamsvik, 8286 Nordfold

Part 2: Terje Kristiansen, Helnessund, 8285 Leines

Part 1: Cato kristiansen., Stamsvik, 8286 Nordfold.

Vi håper på velvilligste behandling av vår søknad, og ber om underretning til hver av angitte parter.

Tidligere administrative vedtak i sak PLA DEL 80/09 av 01.06.2009 lyder:

**Steigen kommune avslår søknad om deling av gnr. 122 bnr. 44 i Steigen.**

**Avslaget begrunnes med uhensiktsmessig oppdeling av eiendommen.**

**Jfr. plan - og bygningsloven § 63.**

### **Klagen:**

Klagen på tidligere vedtak er mottatt innen klagefristens utløp på 3 uker fra vedtaksdato og inneholder tilstrekkelige opplysninger for å kunne behandles som en klagesak. Jfr. vedlegg. I klagen er det argumentert for at selv om de nye parsellene blir smale, kan bebyggelse likevel på visse vilkår oppføres. Det foreslås at eventuelle bygninger tilpasses den nye tomtebredden og at bygningene vekselvis plasseres inn til 0,5 m fra nabogrense på ei side og 4 m til motsatt nabogrense. Ei slik byggplassering vil tillate at en bygningsstørrelse får ei maksimal bredde på ca 3,0 m. Alle de 4 nye parsellene vil da ha adgang til strandlinja og til eksisterende bygdevei, uten at adkomsten til den enkelte parsell måtte gå over naboeiendommene. Skisse for tenkt utforming for slik bygningsplassering er vedlagt.

Klagerne opplyser også at eiendommen er en del av et familiært arveoppgjør og at oppdeling av eiendommen er ønskelig for å avslutte dette oppgjøret. Ettersom det øvrige boet er fordelt anses eierforholdet som et felleseie å være uheldig.

### **Lovanvendelse:**

#### **Plan og bygningsloven (1985) § 63. Deling av eiendom**

Eiendom må ikke deles eller enheter opprettes for bortfeste som nevnt i § 93 bokstav h, på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikke må eiendom deles eller enhet som nevnt bortfestes slik at det dannes tomter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form.

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20, se dens III (i kraft 1 juli 1997), 25 april 2003 nr. 26, se dens II (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488). Endres ved lov 17 juni 2005 nr. 101 (i kraft fra den tid Kongen bestemmer). Endres ved lov 29 juni 2007 nr. 94 (i kraft fra den tid Kongen bestemmer).

### **Vurdering:**

Etter plan- og bygningsloven § 63 kan det ikke foretas oppdeling av eiendommer dersom de nye tomtene får en uhensiktsmessig utforming.

I dette tilfellet søkes det om å opprette tomter der bredde på teigene vil bli ca 7 – 8 m med lengde fra sjø på ca 120 m. Slik utforming kan ikke benyttes til byggeaktivitet dersom avstandskravet i loven skal oppfylles.

Skissa som følger klagesaken er ikke målsatt og den oppfattes ikke for å være opptegnet i riktig målestokk. Forutsatt at bredden på parsellen før fradeling er ca 29 m og dermed kan

benyttes som referansemål, vil inntegnet avstand fra strandlinja være ca 10 m fra denne til nærmeste inntegnede bygning. De bygningene som ligger lengst fra strandlinja er dermed inntegnet ca 35 m fra denne. På grunn av at skissa ikke er målsatt eller har målestokkriktig inntegning av bygningene, er skissa kun betraktet som ei prinsippskisse og ikke som en situasjonsplan. Det er ikke tatt stilling til bygningenes avstand til strandlinja, da slik plassering kan tilpasses til mer enn 50 m avstand til denne.

Selv om det gjøres tilpasninger med bygningsstørrelsen og bygningene plasseres inn mot nye nabogrenser, vil dette være upraktisk og ikke tilfredsstillende i forhold til lovens intensjon med å unngå oppdeling til "ubrukelige" eiendommer.

At eiendommen deles i mindre tomter med bare en eier på hver parsell tillegges mindre vekt og vil ikke ha betydning for avgjørelsen i denne saken.

Tidligere vedtak om å avslå søknaden bør opprettholdes..

Vedlegg:

Klage med vedlegg