

## MØTEINNKALLING

Utvalg: Plan- og ressursutvalget i Steigen  
Møtested: Rådhuset, Leinesfjord  
Møtedato: **MANDAG 10.05.2010** Tid: Kl. 09:00

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

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

Representantene ordner med skyss på billigste måte.

### Orienteringssaker:

1. Stedsutviklingsplan, Leinesfjord
2. Kommunedelplan, Leines/Helnes
3. Reguleringsplan Forsan

## SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr.	Arkivsaksnr.	Tittel
PS 20/10	10/600	<b>DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 16.03. - 02.05.2010</b>
PS 21/10	07/165	<b>SALHUSELVA KRAFTVERK - DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL</b>
PS 22/10	10/94	<b>NY LOKALITET FOR STAMFISK- "JOFLÆSA" I LEINESFJORDEN</b>
PS PLA 23/10	10/558	<b>DISPENSASJON 2 GAPAHUKER I BRENNVIK GNR 1 BNR 1 OG GNR 2 BNR 1 LEINES IDRETTSKLAG TILTAK TIL ALLMENNYTTIG FORMÅL</b>

PS PLA	24/10	10/288 <b>MINDRE VESENTLIG PLANENDRING OMDISPONERING AV AREAL VARMESENTRAL FOR FLISFYRING</b>
PS PLA	25/10	10/550 <b>UTLEGGELSE TIL OFFENTLIG ETTERSYN -ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR RØSSØY</b>
PS	26/10	05/665 <b>NY BEHANDLING, DELING AV GRUNNEIENDOM GNR. 94 BNR. 33</b>
PS	27/10	10/169 <b>SØKNAD OM DISPENSASJON FRA LNF-1 OMRÅDE G.NR 42 B.NR 6 PÅ SKÅNLAND</b>
PS	28/10	10/579 <b>KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM TIDLIGERE HEILÅRSBOLIG, GNR. 105 BNR. 110</b>
PS PLA	29/10	10/240 <b>BEHANDLING SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN NORDSKOT HAVN</b>

Eventuelt.

**DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 16.03. - 02.05.2010**

---

Saksbehandler: Trine Adolfsen  
Arkivsaksnr.: 10/600

---

Arkiv: 033

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

**Møtedato**  
10.05.2010

**Forslag til vedtak:**

Meldingene tas til etterretning.

**Saksutredning:**

Se vedlagte delegasjonsliste.

# Delegerte vedtak

Dato: 16.03.2010 - 02.05.2010 Utvalg: PLA Plan- og ressursutvalget i Steigen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
10/199	20.04.2010 <b>Kristin Bredal</b> SØKNAD OM BRUKSENDRING PÅ UNGDOMSHUSET PÅ HOLKESTAD GNR 41 BNR 20	DS PLA 44/10	PUD/TEK/HSK	G/BNR 041/020
09/1375	22.04.2010 <b>Acutula AS</b> SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK HYTTE PÅ GNR 57 BNR 51 I DYPING - ROLF SALVESEN	DS BYG 45/10	PUD/TEK/HSK	G/BNR 057/51
09/1573	22.04.2010 <b>Acutula AS v/Gøran Håkonsen</b> SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE HYTTE I DYPING GNR 57 BNR 51 -	DS BYG 46/10	PUD/TEK/HSK	G/BNR 057/051
10/3	28.04.2010 <b>Kjell Hansen</b> SØKNAD OM BYGGING AV HYTTE	DS BYG 47/10	PUD/TEK/HSK	G/BNR 041/031
10/286	29.04.2010 <b>Bogen Næringspark A/S</b> SØKNAD OM FRADELING AV EIENDOM FRA GNR 47 BNR 9 ERVERVERE: JOANNA OG GUNNAR ADAM	DS DEL 48/10	PUD/TEK/HSK	G/BNR 047/009
10/411	30.04.2010 <b>Liv og Tore Roger Kjellbakk</b> SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM GNR 108 BNR 6	DS 49/10	PUD/LAND/TSLP	G/BNR 108/006
10/558	30.04.2010 <b>Leines IL -turgruppa</b> MELDING OM TILTAK 2 GAPAHUKER I BRENNVIK GNR 1 BNR 1 OG GNR 2 BNR 1 LEINES IDRETTSLAG TILTAK TIL ALLMENNYTTIG FORMÅL	DS BYG 50/10	PUD/TEK/HSK	G/BNR 001/001



# Delegerte vedtak

Dato: 16.03.2010 - 02.05.2010 Utvalg: PLA Plan- og ressursutvalget i Steigen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
09/337	26.03.2010 <b>Nancy Schulzki</b> SØKNAD OM DISPENSASJON FOR MOTORFERDSEL I UTMARK	DS 36/10	SAD/SERV/EBG	K01
10/117	29.03.2010 <b>Ole Jakob Aalstad</b> SØKNAD OM DELING - TOMT TIL NY DRIFTSBYGNING GNR. 67 BNR. 4+5.	DS DEL 37/10	PUD/LAND/TSLP	G/BNR 067/004
10/226	07.04.2010 <b>Helene Viktoria og Torleif Agdin Flosand</b> SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM PARSELL 2 AV GNR 104 BNR 30	DS 38/10	PUD/TEK/HSK	G/BNR 104/030
10/418	15.04.2010 <b>Stenseth Grimsrud arkitekter A/S</b> SØKNAD OM BRUKSENDRING OG OMBYGGING AV GNR 5/113 SVERREGÅRDEN - TILTAKSHAVER: HELNESSUND SKJÆRGÅRDSPARK A/S	DS BYG 39/10	PUD/TEK/HSK	G/BNR 005/113
10/478	15.04.2010 <b>Erik Dahl Johansen</b> SØKNAD OM RAMMETILLATELSE OG IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR GRUNNARBEIDER	DS BYG 40/10	PUD/TEK/HSK	G/BNR 025/008
10/197	16.04.2010 <b>Rigmor Knædal</b> SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GNR 39 BNR 18 I SKOTSFJORD BRUKSENDRING AV HYTTE TIL BOLIGFORMÅL	DS PLA 41/10	PUD/TEK/HSK	G/BNR 039/018
09/876	20.04.2010 <b>Ranahytta</b> SØKNAD OM TILATELSE TIL TILTAK. GNR 133 BNR 10 ARNFINN ØVERÅS, RUNDHAUGEN 2, 8023 BODØ	DS BYG 42/10	PUD/TEK/HSK	G/BNR 133/010
10/490	20.04.2010 <b>Mette Bolsøy</b> SØKNAD OM STØTTE IFM UTVIKLING AV FORRETNINGSIDE START OPP SALTEN	DS 43/10	PUD/NÆR/PL	NAVN Bolsøy, Mette

## SALHUSELVA KRAFTVERK - DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg  
Arkivsaksnr.: 07/165

Arkiv: S10

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
35/07	Plan- og ressursutvalget i Steigen	24.04.2007
14/07	Steigen kommunestyre	25.04.2007
21/10	Plan- og ressursutvalget i Steigen	10.05.2010

### Forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 gis Småkraft AS dispensasjon fra kommuneplanens arealdel sone LNF –1, til bygging av Salhuselva kraftverk i tråd med konsesjon gitt av NVE den 25.05.2009. Det forutsettes at tiltaket utføres i samsvar med godkjent detaljplan.

### Saksutredning:

Konsesjon til bygging av Salhuselva kraftverk ble gitt i av NVE den 25.05.2009. I forbindelse med kommunens behandling av detaljplan for Salhuselva er det blitt avklart at tiltaket i henhold til Plan- og bygningsloven også trenger en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Småkraft AS søker derfor i brev av 25.03.2010 om slik dispensasjon.

### Dispensasjon

Bygging av kraftverk krever kommunal behandling for å få dispensasjon fra gjeldende arealplan eller endring av arealkategori til spesialområde kraftproduksjon e.l. NVEs behandling av detaljplaner gir ikke utbygger fritak fra bestemmelsene i PBL, men erstatter deler av kommunens byggesaksbehandling.

Salhuselva kraftverk ligger i kommuneplanens arealdel i LNF-sone 1, der byggetiltak ikke tillates. En slik søknad om dispensasjon skal normalt sendes på høring til statlige myndigheter hvis saksområde blir berørt. I denne saken har imidlertid alle berørte parter uttalt seg i forbindelse med søknaden etter vannressursloven som også lå ute til offentlig ettersyn. Det legges derfor til grunn at sektormyndighetens syn ble avklart gjennom konsesjonsbehandlingen og at vilkårene for å gi dispensasjon alltid vil være til stede når det foreligger en endelig konsesjon etter vannressursloven, jfr Miljøverndepartementets lovkommentarer til Plan- og bygningsloven.

Steigen kommune anser derfor at dette er tilstrekkelig og at saken er godt nok opplyst til at dispensasjonsvedtak kan fattes.

### Bakgrunn:

Steigen kommunestyre ga i møte den 25.04.2007 følgende høringsuttalelse til saken:

*Steigen kommune anbefaler NVE å gi konsesjon for Salhuselva kraftverk. Alle inngrep må utføres skånsomt og tiltakshaver bør i størst mulig grad ta hensyn til terreng og landskap og gjennomføre tiltak for å reetablere vegetasjon som fjernes eller skades. Det*

*bør ligge tallfestede føringer på minstevannsføring som monner for å sikre elva som et landskapselement.*

*Det forutsettes videre at alle nødvendige søknader, sendes Steigen kommune til behandling før tiltaket.*

Følgende forhold må taes hensyn til når konsesjon og konsesjonsvilkår utformes:

- *Veien opp til inntaksdammen bør ved ca kote 175 samlokaliseres med rørgata slik at den fylles igjen etter bruk derfra og opp. Dette fordi skogbruksmyndighetene ikke anser det som nødvendig med en vei lenger opp enn dette for å utnytte skogressursene.*
- *Den skisserte kanalen for å ta med bekkene øst for inntaksdammen sløyfes. Dette fordi inngrepet ikke er utredet i miljørapporten og fordi disse bekkene vil minske de negative effektene av kraftutbyggingen hvis de får renne fritt.*
- *Det må velges en turbintype som ikke gir overmetting av luft (nitrogen) i utslippsvannet.*
- *Rør(gater) som ikke kan graves ned må tildekkes av jordmasser.*

I brev av 09.03.10 har også Steigen kommune gitt et svar på en begrenset høring som omhandler detaljplan for kraftverket. Brevet ligger vedlagt.

#### **Vurdering:**

I henhold til PBL § 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. Fordelene med en dispensasjon må også etter loven være klart større enn ulempene.

Konsesjon til Salhuselva kraftverk er gitt fra NVE og både Plan- og ressursutvalget og Steigen kommunestyre har tidligere vært positive til utbygging. Detaljplanen for utbyggingen er i hovedsak i tråd med kommunestyrets vedtak fra 2007. Kravet om dispensasjon åpner for at kommunene kan stanse utbygginger en har uttalt seg i mot, eller der realitetene i saken er betydelig endret siden behandlingen etter vannressursloven. Når det gjelder Salhuselva kraftverk må realitetene i saken sies å være avgjort og lovens krav for å innvilge dispensasjon er oppfylt. Dispensasjonssaken anses derfor å være kurant.

#### **Vedlegg:**

- Søknad om dispensasjon av 25.03.2010
- Uttalelse fra Steigen kommune til detaljplanen for utbygging av 09.03.2010
- (kopi av detaljplan kan fås ved henvendelse til saksbehandler)

STEIGEN KOMMUNE  
rådhuset

8281 LEINESFJORD

STEIGEN KOMMUNE Servicekontoret		
Løpenr.	2105	65
26 MARS 2010		
Årsaksnr.	07/165	15
Ark.kode P	S10	
Ark.kode S		
Kassasjoner		

25.03.2010

**SALHUSELVA KRAFTVERK - AVKLARING AV TILTAKET I FORHOLD  
TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

Vi viser til konsesjon fra NVE dat. 25.05.2009 om bygging av Salhuselva kraftverk på gnr 114, bnr 1 og 2 i Steigen kommune. Vi viser også til kommunens brev av 9. ds vedr. avklaring av tiltaket i forhold til kommuneplanens arealdel.

Byggearbeidene er unntatt saksbehandling etter Plan-og Bygningslova, men arealdisponeringa må altså avklares i forhold til arealdelen i kommuneplanen.

Vi ber således om dispensasjon. Vi vedlegger overordnet kart som viser tiltakets utstrekning, og henviser for øvrig til kopi av både konsesjonsvedtaket og Småkrafts komplette detaljerte planer oversendt Dem fra NVE.

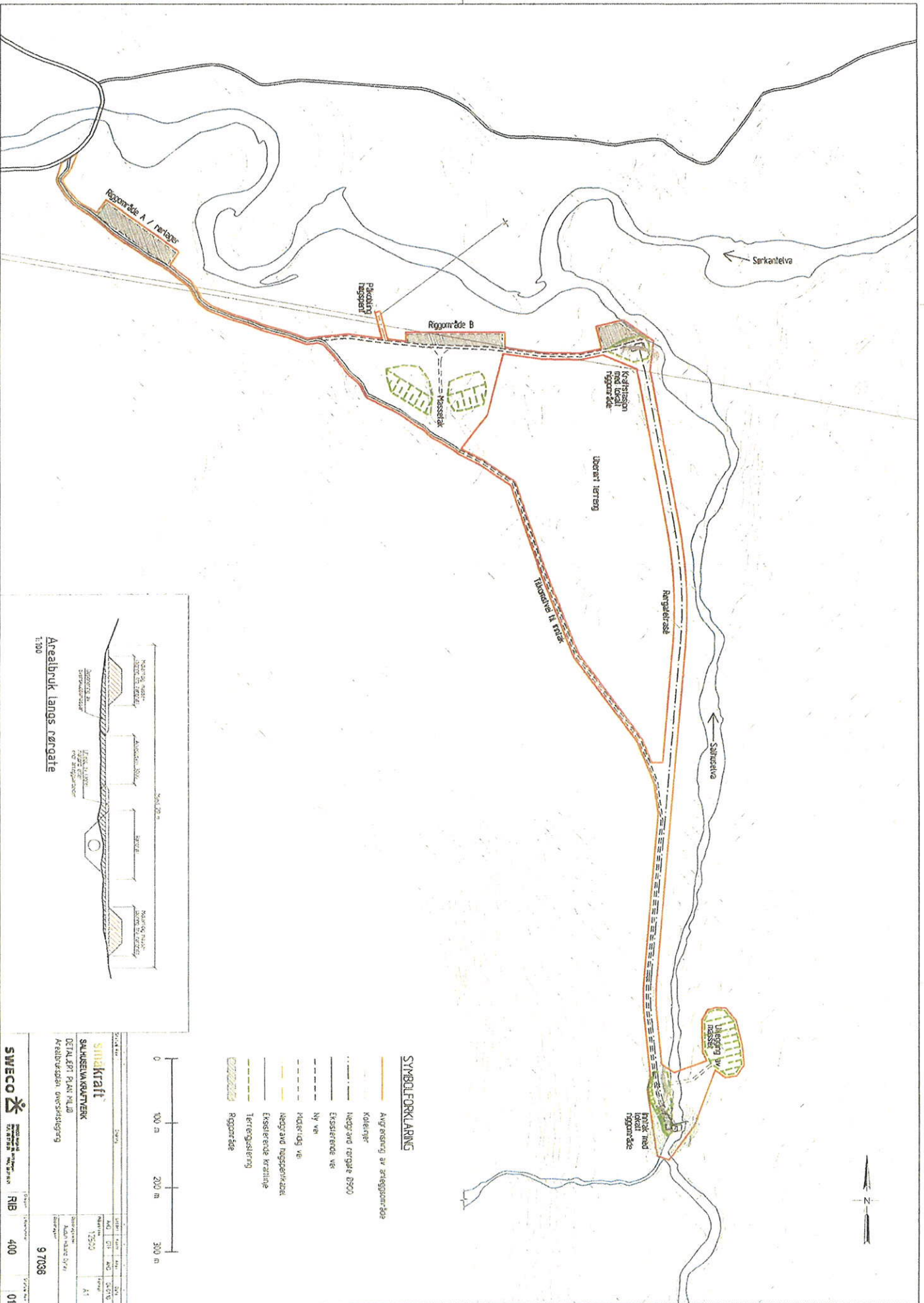
Ta kontakt om noe er uklart.

Med vennlig hilsen  
Småkraft AS



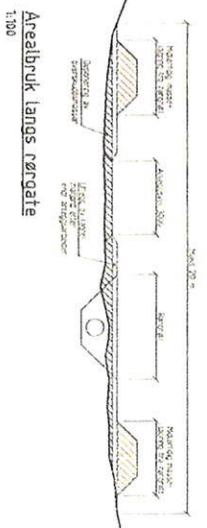
Trygve Matthiessen  
prosjektleder

Vedlegg: Oversiktskart



**SYMBOLFORKLARING**

- Avgrensning av arealplanområdet
- Kolerter
- Hølgjerd nærgate 0500
- Eksisterende vei
- Ny vei
- Kjørleds vei
- Hølgjerd høgskolekøyer
- Eksisterende krattleie
- Terrengslutning
- Riggområde



SWECO		RIB		400		01	
SINNAKRIFT		SALUSSELVAKRIFTER		9 7036			
DETALJERT PLAN I 1:100		Arealbruken oversiktsplan					
UTGITT AV	UTGITT TIL	UTGITT DATUM	UTGITT TIL	UTGITT DATUM	UTGITT TIL	UTGITT DATUM	UTGITT TIL
		12.05.10					



NVE Region Nord

POB 394  
8505 NARVIK

LEINESFJORD, 09.03.2010

Saksnr.  
07/165-13

Arkivkode  
S10

Gradering

Avd/Sek/Saksb  
PUD/MIL/GS

Deres ref.

**SVAR - BEGRENSET HØRING - DETALJPLAN FOR SALHUSELVA KRAFTVERK  
STEIGEN KOMMUNE**

Det vises til brev av 08.02.2010. Steigen kommune har følgende kommentarer:

Søknaden er godt gjennomarbeidet og tiltaket er illustrert på en oversiktlig og god måte.

Det konstateres at Steigen kommunestyre sitt vedtak i saken er ivaretatt på forhold som å sløyfe sidebekker, minstevannføring, turbintype og tildekking av rør gjennom konsesjonen gitt av NVE. Når det gjelder anleggsvei opp til inntaksdam synes det imidlertid å være avvik og det vises igjen til kommunestyrets vedtak når de behandlet saken den 25.04.2007:

Følgende forhold må taes hensyn til når konsesjon og konsesjonsvilkår utformes:

*Veien opp til inntaksdammen bør ved ca kote 175 samlokaliseres med rørgata slik at den fylles igjen etter bruk derfra og opp. Dette fordi skogbruksmyndighetene ikke anser det som nødvendig med en vei lenger opp enn dette for å utnytte skogressursene.*

Slik Steigen kommune forstår detaljplanene legges det nå opp til en permanent vei opp til inntaksdammen, men dette kommer ikke helt klart fram i detaljplanen ( jfr "vegbygging" under beskrivelse av tiltaket):

**VEGBYGGING**

Eksisterende skogsveger benyttes. I tillegg bygges det en ny veg til stasjonsområdet -- denne legges helt inntil moreneskråningen for å synes minst mulig i terrenget. Eksisterende skogsveg forlenges opp til kote 175, deretter følges anleggsvegen og rørtraséen ad.

Vegene vil bli permanente. Kjøring for uvedkommende vil bli hindret på best mulig måte med låsbar bom og utlegging av stor stein ved sidene av bommen.

Det vises også til kart "Arealbruksplan- oversiktstegning", der veien opp til inntaksdam er markert som "ny vei" og ikke "midlertidig vei".


Det vises derfor til det NVE sine konsesjonsvilkårene på side 52 (Se NVE sitt IK-notat 47/2009):

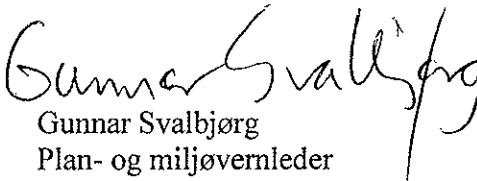
På bakgrunn av uttalelsene fra Reindriftsforvaltningen i Nordland samt fra reinbeitedistriktet under befaringen mener NVE at anleggsveien så langt som mulig bør tilbakeføres til naturlig tilstand. Ferdelsveien skal ikke være bredere enn nødvendig og den skal tilpasses omgivelsene og anlegges på kjørefast terreng.

Steigen kommune vil derfor vise til konsesjonsvilkår og kommunestyrets vedtak og ber om at detaljplanene klargjøres slik at det ikke er tvil om at anleggsveien skal tilbakeføres til naturlig tilstand fra ca kote 175 og opp til inntaksdam. Dette for å hindre uønsket motorisert ferdsel i området.

Utover det har vi ingen merknader til detaljplanene, men gjør oppmerksom på at slik Steigen kommune forstår den nye plan- og bygningsloven kreves det også en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Søker er gjort oppmerksom på dette.

Med vennlig hilsen  
Steigen kommune

  
Tordis Sofie Langseth  
Fagkoordinator Plan, utvikling og drift

  
Gunnar Svalbjørg  
Plan- og miljøvernleder

## NY LOKALITET FOR STAMFISK- "JOFLÆSA" I LEINESFJORDEN

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg  
Arkivsaksnr.: 10/94

Arkiv: U43

**Saksnr.: Utvalg**  
22/10 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
10.05.2010

### Forslag til vedtak:

1. Uttalelse til behandling etter Akvakulturloven: Steigen kommune anbefaler at Mainstream Norway AS får tillatelse til etablering av lokalitet for stamfisk av laks ved Joflæsa i Leinesfjorden i henhold til søknad.
2. Når det gjelder landfaste fortøyninger på Joflæsa anses dette som et privatrettslig spørsmål der Mainstream enten må komme fram til en avtale med grunneierne eller etablere fortøyningene utenfor privat eiendom.
3. I henhold til Plan og bygningslovens § 19.1 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fortøyninger som strekker seg utenfor området A15 i sjøen mot sør og øst i kommuneplanens arealdel i henhold til søknad fra Mainstream Norway AS. Det forutsettes at selve anlegget på overflaten ligger innenfor A15.

### Saksutredning:

Steigen kommune har mottatt søknad om ny lokalitet til oppdrett (laks/ørret) fra Mainstream Norway AS. Anlegget er på 780 mtb og skal brukes til stamfisk.

Lokaliteten blir liggende i område avsatt til akvakultur i kommuneplanens arealdel, mens en del av fortøyningene vil etter kommunens vurdering komme utenfor. I henhold til Plan- og bygningsloven kreves det derfor en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel når det gjelder disse fortøyningene. Etter at Steigen kommune har behandlet søknaden i henhold til kommuneplanens arealdel og avgitt uttalelse etter akvakulturloven vil Nordland Fylkeskommune (som ny ansvarlig myndighet fra 1.1.2010) behandle søknaden.

Søknaden fra Mainstream er kunngjort og lagt ut til offentlig ettersyn fra 02.03- 07.04.10 i henhold til retningslinjer for utlysning av nye lokaliteter.

I høringsrunden kom det følgende innspill:

#### Steigen Fiskarlag

*Steigen Fiskarlag har lang ærfaring med den måten Mainstream Norway driver sin oppdrettsvirksomhet på og har til nå ikke merket noen ulemper med forspill eller rømt fisk som er til sjenanse for utøvelsen av vårt fiske. I den grad det har dukket opp utfordringer når det gjelder bruk av felles areal, har dette latt seg løse ved forhandlinger. I den tro at det gode*



samarbeidet vil fortsette, anbefaler vi at Mainstream Norway får tillatelse til å anlegge ny oppdrettsvirksomhet på lokaliteten Joflæsa i Steigen kommune med det forbruk av areal som er beskrevet i søknaden.

Nordland Fylkes fiskarlag:

Nordland Fylkes fiskarlag har vært i kontakt med lokalt fiskarlag angående søknaden. Under forutsetning av at anlegget og fortøyningene ligger innenfor det avmerkede området i oppdrettsøknaden, har Nordland Fylkes Fiskarlag ingen kommentarer til saken.

Karin Knudsen og Torgeir Grubstad

Undertegnede representerer gårdene 7-3 og 7-4 i Steigen kommune, og viser til tidligere korrespondanse angående Mainstreams planer om å etablere et nytt anlegg ved Joflæsa. Vi har følgende kommentarer.

Joflæsa er en del av Flæsjan som eies av grunneierne på gårdene 7-1, 7-2, 7-3 og 7-4, og ethvert inngrep vil måtte godkjennes av dem. Etter hva vi kan lese av søknaden vil Mainstream fortøye anlegget med tre fester direkte på øya, samt legge ankre på bunnen like ved. Hvis disse er planlagt ankret mindre enn to meter under lavvann, skal også et slikt inngrep godkjennes av grunneierne.

Vi vil med dette brev på det sterkeste protestere på planene om direkte fester på Joflæsa og eventuell ankring mindre enn to meter under lavvann. Eiendommen blir sterkt forringet, og området rundt vil bli forurenset av fôr. Tilgjengeligheten til øya blir innskrenket, og sporene fra sist grunneierne gikk med på å plassere et oppdrettsanlegg i området, skremmer.

Selv om dette er to forskjellige selskaper og Mainstream er et solid foretak, så er det et faktum at det tidligere blåskjellanlegget ligger halvt nedsunken og er til stor fare og ulempe for båttrafikken inne blant øyene. Ytterligere anlegg ser vi på med stor skepsis.

Vi er inneforstått med at området er i tråd med kommuneplanens arealdel og lagt ut til akvakultur, men det må finnes andre og bedre lokaliteter enn å skulle legge fire store merder kloss i land. Og i en fjord med minimal vanngjennomstrømming.

### **Bakgrunn:**

Kommuneplanen har ulike retningslinjer som får betydning for saksbehandlingen. Aktuelle retningslinjer er:

Områder åpnet for Akvakultur:

- Søker på lokalitet for havbruk bør ha diskutert søknaden med fiskerinteressene før søknaden sendes. Plassering og utforming av anlegget m/fortøyning er av spesiell interesse for fiskeri.
- Fortøyninger som strekker seg utenfor områder avsatt til akvakulturanlegg bør kun tillates etter en konkret vurdering av ulemper for fiskeri.

Om dispensasjon:

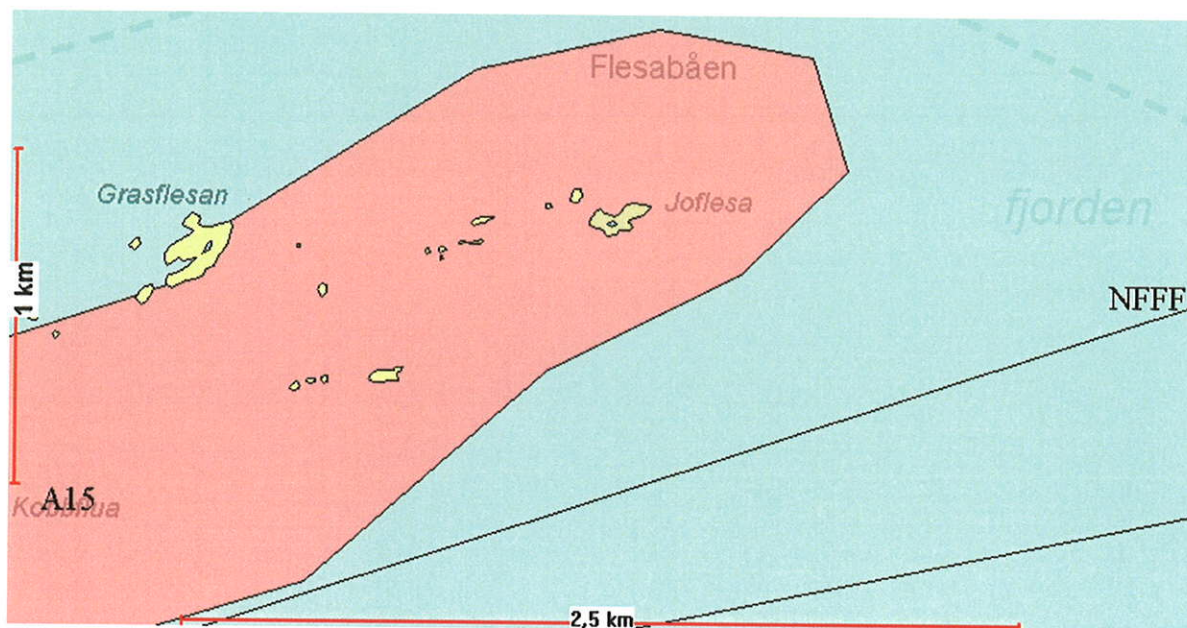
- Dispensasjon fra arealplanen bør generelt ikke gis. Temakart vedlagt planen og eventuelt oppdatert og ajourført tematisk materiale, er retningsgivende for dispensasjonssaker.

- Alle dispensasjonssaker og planlagte inngrep i sjø som ikke er i tråd med planen skal sendes på høring til berørte statlige etater, herunder Tromsø museum.

### Lokalitet Joflæsa

Ligger i område A15 Leinesfjorden (Akvakultur)

Det er ingen spesielle retningslinjer knyttet til området.



Utsnittet over viser kommuneplanens arealdel over det aktuelle området, der temakart marin sektor med farleder (blå stiplet linje), hvit sektor (svart strek) etc er lagt inn. Anlegget kommer ikke i konflikt med registrerte områder som er viktig for fiskerinæringen. For nøyaktig plassering av lokaliteten se vedlagte søknad.

### Vurdering:

Innvendingene fra Karin Knudsen/Torgeir Grubstad går primært på landfortøyningene på Joflæsa. Om Mainstream får konsesjon etter akvakulturloven blir det et privatrettslig spørsmål om fortøyningene kan plasseres på privat grunn. Grunneierretten går til marbakken, eller 2 meter under normal lavvannstand, og hvis Mainstream ikke får tillatelse fra grunneierne må fortøyningene legges utenfor privat grunn. En kan derfor ikke se at innvendingene fra Grubstad/Knudsen når det gjelder dette forholdet har betydning for kommunens behandling av saken.

Når det gjelder innvendingene om at ”det må finnes andre og bedre lokaliteter enn å skulle legge fire store merder kloss i land i en fjord med minimal vanngjennomstrømming”, må Steigen kommune forholde oss til den søknaden som har kommet. Om anlegget er stort kommer nok an på øyet som ser, men i oppdrettssammenheng er det snakk om et lite anlegg som er beregnet på stamfisk og ikke produksjon av matfisk. Når det gjelder vanngjennomstrømming blir dette vurdert av forurensingsmyndighetene i en egen behandling.

Siden fortøyningene mot øst og sør kommer utenfor området avsatt til akvakultur og inn i området NFFF (Natur, fiske, ferdsel, friluftsliv) kreves det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. En vurdering av dispensasjonsgrunnlaget må ses i sammenheng med praksis i forvaltningen når kommuneplanens arealdel ble laget (før 2005). Kommuneplanens arealdel i sjø for Steigen er, i likhet med de fleste andre lignende planer, utformet som en overflateplan. Selv om loven åpner for en differensiert planstatus på overflaten, i vannmassen og på sjøbunnen, har det ikke vært praksis å utforme kystzoneplaner på denne måten. Avgrensingen av akvakulturområder ble også i mange områder gjort i forhold til ferdsel på overflaten, og der en var inneforstått med at fortøyningene ville måtte strekke seg utover dette området.

I forhold til fiskeriinteressene har Steigen følgende retningslinje for dette: *Fortøyninger som strekker seg utenfor områder avsatt til akvakulturanlegg bør kun tillates etter en konkret vurdering av ulemper for fiskeri.*

#### Konklusjon

I henhold til PBL § 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. Fordelene med en dispensasjon må også etter loven være klart større enn ulempene.

I dette tilfellet har søknaden blitt vurdert i forhold til mulige ulemper for fiskeri. Steigen fiskarlag og Nordland Fylkes fiskarlag har uttalt seg og har ingen innvendinger mot plasseringen av anlegget eller fortøyningene. Vi forutsetter videre at Fiskeridirektoratet behandler søknaden i henhold til sine retningslinjer. Vi er ikke kjent med at andre høringsinstanser sine interessefelt blir berørt av fortøyningene mot sør og øst.

Vi kan ikke se at en dispensasjon fører til "vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta, eller av lovens formålsbestemmelse". Det er derfor grunnlag for å gi dispensasjon for de fortøyningene som kommer utenfor akvakulturområdet øst og sør for anlegget. Dette fordi fortøyningene på bunnen ikke kan sies å være en ulempe for andre enn fiskerinæringen, og at fordelene med å tillate forøyninger for en ny stamfisklokalitet derfor må sies å være klart større enn ulempene.

#### **Vedlegg:**

Søknadsbrev fra Mainstream m/kart



Mainstream Norway AS

8286 NORDFOLD

STEIGEN KOMMUNE Servicekontoret	
Løpenr. 1199	Saksb. 65
26 FEB. 2010	
Ar/saksnr. 10/94	Dok.nr. 2
Ark.kode P	U43
Ark.kode S	
Kassasjoner	Gradering

**Mainstream Norway AS 961922976 - Steigen Kommune - Klarering av ny lokalitet Joflæsa 780 tonn MTB - Oversendelse til kommunen for offentlig utlysning og kommunal behandling**

Nordland fylkeskommune viser til Deres søknad datert 15.12.09 om klarering av ny lokalitet Joflæsa i Steigen kommune.

I henhold til instruks fra Fiskeridirektoratet datert 30.10.05 og forskrift om konsekvensutredning av 01.04.05 skal "konsekvensutredning vurderes der større akvakulturanlegg og settefiskanlegg for mer enn 5 millioner stk kan få vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn".

Som hovedregel anses anlegg større enn 3.600 tonn MTB å være et større anlegg. Anlegg med en konsesjonsmasse på 3.600 tonn MTB eller mindre omfattes som hovedregel ikke av kriteriet. Dersom Nordland fylkeskommune finner det nødvendig på grunnlag av en skjønsmessig vurdering av forskriftens § 4 og forholdene ved lokaliteten, kan hovedregelen fravikes. Basert på nevnte forutsetninger kan Nordland fylkeskommune kreve konsekvensutredning også for anlegg som har mindre enn 3.600 tonn MTB.

Vi kan ikke se at biomasseendringen vil ha vesentlig virkning for miljø, naturressurser og samfunn som tilsier at søknaden må konsekvensutredes.

Nordland fylkeskommune har sjekket søknaden opp mot naturbasen til Direktoratet for Naturforvaltning med hensyn til verneområder, friluftsområder og leveområder for ulike dyrearter. Det er ikke funnet at søknaden kommer i konflikt med hensyn til informasjon lagt ut i denne basen.

En klarering av en ny lokalitet i dette området vil medføre en utplassering av nytt anlegg med fortøyninger. Anlegget med fortøyning ser ut til og bli liggende i et område avsatt til akvakultur (A15) i Steigen Kommune sin kystsoneplan.

Nordland fylkeskommune har gjennomgått søknadens innhold/vedlegg og bekrefter at søknaden er å anse som komplett, bortsett fra beredskapsplan som er opplyst fra virksomheten at skal ettersendes.

Adresse

Postmottak  
Fylkeshuset  
8048 Bodø

Dir.:  
Tlf: 75 65 03 00  
Faks:

Saksbehandler:  
Enhet:  
E-post:

Janitha Ormøy Singdahlsen  
Næring og regional utvikling  
post@nfk.no

Besøksadresse

Søknadens videre gang:

1. Søker må, i samarbeid med kommunen, foreta utlysning i norsk.lysningsblad.no og de 2 mest leste aviser i omsøkte område. Kunngjøring på norsk.lysningsblad.no sendes på e-post til [lysningsbladet@norge.no](mailto:lysningsbladet@norge.no) eller telefax 57 65 50 55.  
Søker sender samtidig kopi av komplett søknad til kommunen for offentlig innsyn og kommunal behandling.

**Nordland fylkeskommune skal ha tilsendt kopi av kunngjøringene i avisene samt utskrift av utlysningen i Lysningsbladet. Dette for å stadfeste at kunngjøringen er gjort. Videresending til sektoretater vil ikke bli foretatt før disse opplysningene foreligger.**

Eksempel på annonsetekst er vist under.

#### KUNNGJØRING

I flg. Lov om Akvakultur (Akvakulturloven) av 17.06.2005 m./forskr. legges følgende søknad ut til offentlig innsyn:

**Kommune: Steigen**

**Søker: Mainstream Norway AS**

**Org.nr: 961922976**

**Søknaden gjelder: Klarering av ny lokalitet**

**Omsøkt størrelse/ produksjon: 780 tonn MTB**

**Lokalitet: Joflæsa nr -**

**Kartref: 67°45.568'N 14°53.317'E**

**Kontaktperson: Truls Hansen Mob.nr. 90959965**

Søknaden er utlagt til offentlig innsyn ved Steigen Kommune. Eventuelle merknader må fremsettes skriftlig og oversendes kommunen innen 1 måned fra denne kunngjøringen.

For mer informasjon angående saksgangen se veileder søknadsskjema nettadresse:

[http://www.fdir.no/fiskeridir/kystsone\\_og\\_havbruk/skjema/veiledning\\_med\\_mer](http://www.fdir.no/fiskeridir/kystsone_og_havbruk/skjema/veiledning_med_mer).

Spørsmål kan rettes til Nordland fylkeskommune, tlf. 75650000

2. Søknaden legges ut til offentlig innsyn i en måned fra kunngjøringsdato.
3. Kommunen behandler søknaden og **sender** svar til Nordland fylkeskommune. Denne behandlingen forventes å foregå fortløpende. Vi setter fristen for tilbake melding til 21 dager etter utløpt frist for offentlig innsyn.
4. Nordland fylkeskommune oversender søknaden til Fylkesmannen, Mattilsynet og Kystverket for behandling etter henholdsvis Forurensningsloven, lov om matproduksjon og mattrygghet mv. (matloven) og Havne- og farvannsloven. Vedtak fra disse etatene sendes Nordland fylkeskommune.
5. Nordland fylkeskommune fatter enkeltvedtak.

Med vennlig hilsen

*Janitha O. Singdahlsen*

Janitha Ormøy Singdahlsen  
Rådgiver Fiskeri og Havbruk

Kopi til:

Fiskeridirektoratet Region  
Nordland  
Steigen kommune

Postboks 185 - Sentrum

5804

BERGEN

8283

LEINESFJORD

Vedlegg

DokID

Søknad om klarering av ny lokalitet - Joflæsa - Steigen kommune

99670

Kart

99656

Kart

99655

Kart

99654

Hjørnekoordinater

99652

Kart

99649

Kart

99648

## Søknadsskjema for akvakultur i flytende anlegg

Søknad i henhold til lov av 17. juni 2005 nr. 79 om akvakultur (akvakulturloven)<sup>1)</sup>. Søknadsskjemaet er felles for fiskeri-, mattilsyn-, miljø- og kystforvaltningen. Med unntak av havbeite, som har eget skjema, gjelder skjemaet for alle typer akvakultur i fersk-, brakk- og saltvann. Ferdig utfylt skjema sendes Fiskeridirektoratets regionkontor i den region det søkes i. Det er søkers ansvar å påse at fullstendige opplysninger er gitt.

Opplysningene kreves med hjemmel i akvakultur-, mat-, forurensning-, naturvern, friluft-, vannressurs- og havne- og farvannsloven. Opplysninger som omfattes av forvaltningslovens § 13, er unntatt fra offentlighet, jf. offentlighetslovens § 5a. Ufullstendige søknader vil forsinke søknadsprosessen, og kan bli returnert til søker. Til rettleiding ved utfylling vises til veileder.

Med sikte på å redusere bedriftenes skjemavelde, kan opplysninger som avgis

i dette skjema i medhold av lov om Oppgaveregisteret §§ 5 og 6, helt eller delvis bli benyttet også av andre offentlige organer som har hjemmel til å innhente de samme opplysningene. Opplysninger om eventuell samordning kan fås ved henvendelse til Oppgaveregisteret på telefon 75 00 75 00, eller hos Fiskeridirektoratet på telefon 03495.

<sup>1)</sup> Søknaden krever også tillatelse etter: Mat-, forurensnings- og havne- og farvannsloven samt tidvis også etter vannressursloven

1 Generelle opplysninger		
1.1 Søker: MAINSTREAM NORWAY AS		
1.1.1 Tlf. nr: 23685500	1.1.2 Mobil: 909 59965	1.1.3 Faks:
1.1.4 Postadresse: 8286 NORDFOLD	1.1.5 E-post adresse: Truls Hansen@mainstream.no	1.1.6 Organisasjonsnr. eller personnr.: 961 922 976
1.2 Ansvarlig for oppfølging av søknaden (Kontaktperson): Truls Hansen		
1.2.1 Tlf. nr: 23 68 55 00	1.2.2 Mobil: 909 59965	1.2.3 E-post adresse: Truls Hansen@mainstream.no
1.3 Søknaden gjelder lokalitet i:		
1.3.1 Fiskeridirektoratets region: Region Nordland	1.3.2 Fylke: Nordland	1.3.3 Kommune: STEIGEN Kommune
1.3.4 Lokalitetsnavn: JOFLÆSA	1.3.5 Geografiske koordinater: X1 67*45.536 N og 14*53.188 Ø X2 67*45.601 N og 14*53.188 Ø X3 67*45.600 N og 14*53.444 Ø X4 67*45.536 N og 14*53.444 Ø  Midt koordinat er 67*45.568 N og 14*53.317 Ø	

## 2. Planstatus og arealbruk

### 2.1. Planstatus og verneiltak:

Er søknaden i strid med vedtatte arealplaner etter plan- og bygningsloven?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Foreligger ikke plan
Er søknaden i strid med vedtatte verneiltak etter naturvernloven?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Foreligger ikke
Er søknaden i strid med vedtatte verneiltak etter kulturminneloven?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Foreligger ikke



## 2.2. Arealbruk – areal interesser

(Hvis behov bruk ev. pkt 2.4/pkt 5 Supplerende opplysninger eller pkt 6 Vedlegg)

Behovet for søknaden: Nødvendig for å få en rasjonell driftsstruktur, og sikre en ytterligere økt satsing på miljø og sykdomsforebygging

Annen bruk/andre interesser i området: Ingen særskilte, men generelt er det jo andre fiskeri-, bruks- og verneinteresser i kystsonrådene

Alternativ bruk av området: Ukjent

Verneinteresser ut over pkt. 2.1: Ukjent

## 2.3. Konsekvensutredning

Krever søknaden etter søkers vurdering konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven  Ja  Nei

## 2.4. Supplerende opplysninger

MILJØUNDERSØKELS ( MOM –B ) ER SATT I BESTILLING HOS AKVAPLAN NIVA TROMSØ. OG BLIR ETTERSENDT SNAREST.

MAINSTREAM NORWAY AS ANMODER AT DIREKTORATET STARTER SAKSBEHANDLING AV DENNE SØKNAD I PÅVENTE AV VARSLEDE ETTERSENDELSE.

DET ER VESENTLIG FOR OSS Å FÅ EN RASK SAKSBEHANDLING PÅ DENNE SØKNAD DA LOKALITETEN VIL INNGÅ SOM EN VESENTLIG BRIKKE I EN YTTERLIGERE SATSING INNEN MILJØ OG SYKDOMSFOREBYGGING.



### 3 Søknaden gjelder

#### 3.1 X Klarering av ny lokalitet

(Når det ikke er tillatelser til akvakultur på lokaliteten pr i dag).  
Søknad om ny tillatelse til akvakultur eller ny lokalitet for visse typer tillatelser, jf. veileder

Omsøkt størrelse 780 mtb

Tillatelsesnummer(e):  
dersom det/de er tildelt, jf. veileder:

Søker andre samlokalisering på lokaliteten?  
Ja x Nei

Hvis ja, oppgi navn på søker:

eller

#### 3.2 Endring

Lok. nr.:

Tillatelsesnr(e): ...

Endringen gjelder: Sett flere kryss om nødvendig

Arealbruk/utvidelse

Biomasse: Økning: (tonn)

Totalt etter endring:

Annen størrelse Økning: .....(tonn) Totalt  
etter endring: :

Tillatelse til ny innehaver på lokaliteten

Endring av art

Annet

Spesifiser:

#### 3.3 Art

3.3.1 Laks, ørret og regnbueørret (det må også krysses av for formålet):

- |                                                                     |                                     |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommerseil matfisk el. stamfisk | <input type="checkbox"/> Rekreasjon |
| <input type="checkbox"/> Forsøk – Forskning                         | <input type="checkbox"/> Utsifling  |
| <input type="checkbox"/> Undervisning                               | <input type="checkbox"/> Annet      |
| <input type="checkbox"/> Slaktemerd                                 | Spesifiser:                         |

3.3.2  Annen fiskeart

Oppgi art:  
Latinsk navn: .

3.3.3  Annen akvakulturart

Oppgi art: .....

Latinsk navn: .....

#### 3.4 Type akvakulturtillatelse (produksjonsform, sett flere kryss om nødvendig)

- |                                             |                                                                                           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Settefisk          | <input type="checkbox"/> Rekreasjonsanlegg                                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Matfisk | <input type="checkbox"/> Produksjon av tidlige livsstadier av bløtdyr, kreps og pigghuder |
| <input type="checkbox"/> Stamfisk           | <input type="checkbox"/> Krepsdyr, bløtdyr og pigghuder til konsum                        |
| <input type="checkbox"/> Slaktemerd         | <input type="checkbox"/> Annet                                                            |

Spesifiser: .....

#### 3.5 Tilleggsopplysninger dersom søknaden gjelder laks, ørret eller regnbueørret:

3.5.1 Disponible lokaliteter ( se eget vedlegg 6 )

Lok.nr.:	Lok.navn
Lok.nr.:	Lok.navn
Lok.nr.:	Lok.navn
Lok.nr.:	Lok.navn
Lok.nr.:	Lok.navn
Lok.nr.:	Lok.navn

3.5.2 Gjelder lokalitetsklareringen annen region enn tildelt

Ja  Nei

Hvis ja, er det søkt dispensasjon i egen henvendelse ?

Ja  Nei

#### 3.6 Supplerende opplysninger

<b>4. Hensyn til: Folkehelse. Smittevern og dyrehelse. Miljø. Ferdsel og sikkerhet til sjøs</b>	
<b>4.1 Hensyn til folkehelse. Ekstern forurensning</b>	
Avstand til utslipp fra kloakk, industri (eksisterende eller tidligere virksomhet), landbruk o.l. innenfor 5 km. <b>Vi kjenner ikke til relevante forurensingskilder som antas å ha betydning for hensynet til folkehelse.</b>	
<b>4.2 Hensyn til smittevern og dyrehelse</b>	
4.2.1 Akvakulturrelaterte virksomheter eller lakseførende vassdrag i nærområdet m.m. innenfor 5 km: Stedsnavn og type virksomhet(er)/ lakseførende vassdrag : <b>EGET SETTEFISKANLEGG " BOGEN " SETTEFISKANLEGG LOK.NR. 10503 TILLATELSESNR. N SG 0008 AVSTAND CA. 2800 METER</b>	
4.2.2 Driftsform:	
<b>4.3 Hensyn til miljø</b>	
4.3.1 Årlig planlagt produksjon: <b>800 tonn</b>	4.3.2 Forventet fôrforbruk i tonn: <b>1000 tonn</b>
<b>4.3.3 Miljøtilstand</b>	
<b>I sjø:</b> B-undersøkelse (lht. NS 9410), tilstandsklasse: <b>ETTERSENDES</b>  C-undersøkelse (lht. NS 9410): Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>  Alternativ miljøundersøkelse: Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>	<b>I ferskvann:</b> Klassifisering av miljøkvalitet i ferskvann: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei  <b>Miljøundersøkelse:</b> Undersøkelse av biologisk mangfold mm: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
4.3.4 Strømmåling <b>STRØMMÅLINGER ER VEDLAGT</b>  Vannutskiftingsstrøm: <input type="checkbox"/> Spredningsstrøm: <input type="checkbox"/> Bunnstrøm: <input type="checkbox"/> cm/sek cm/sek m/sek	4.3.5 Salinitet (ved utslipp til sjø): Maks: % Min: % Dybde: m Dybde: m Tidspunkt: Tidspunkt:
<b>4.4 Hensyn til ferdsel og sikkerhet til sjøs</b>	
4.4.1 Minste avstand til trafikkert farled/areal: meter	4.4.2 Rutegående trafikk i området: (oppgi navn på operatør)
4.4.3 Sjøkabler, vann-, avløps- og andre rørledninger: (oppgi navn på eier)	4.4.4 Anleggets lokalisering i forhold til sektorer fra fyr og lykter: <input type="checkbox"/> Hvit <input type="checkbox"/> Grønn <input type="checkbox"/> Rød <input checked="" type="checkbox"/> Ingen
<b>4.5 Supplerende opplysninger</b>	
LOKALITETEN VIL INNGÅ I EN NY SAMDRIFT –NAVN: SAMDRIFT NORDNORSK STAMFISK	

<b>5. Supplerende opplysninger</b>
<p>Myndighetenes tekniske krav til anlegg (NYTEK) innebærer at det i forbindelse med utlegging av anlegg skal gjøres særskilte forankringsanalyser. Beregningene kan medføre krav og ønsker om mindre justeringer i anleggsdetaljer og plassering av forankringspunkter.</p> <p>På tauverk til forankring og anlegg er det en elastisitet på ca 10 %. Dette er nødvendig for å sikre en anleggskonstruksjon som innfrir våre og myndighetenes krav til lastoverføringer og anleggsstyrke. Anleggs plasseringen vil dermed variere noe, avhengig av forhold som vind, strøm, bølge, tidevann etc.</p>

## 6. Vedlegg

### 6.1 Til alle søknader (Jf pkt. 3.1 og 3.2)

6.1.1 <input checked="" type="checkbox"/> Kvittering for betalt gebyr	6.1.2 <input checked="" type="checkbox"/> Strømmåling	
6.1.3 Kartutsnitt og anleggsskisse (Til alle søknader som medfører ny eller endret arealbruk)		
<input checked="" type="checkbox"/> Sjøkart (M = 1: 50 000) <ul style="list-style-type: none"><li>Annen akvakulturrelaterte virksomheter mm</li><li>Kabler, vannledninger ol i området</li><li>Terskler med mer</li><li>Anlegget avmerket.</li></ul>	<input checked="" type="checkbox"/> Kystsonaplankart <ul style="list-style-type: none"><li>Annen akvakulturrelaterte virksomheter mm</li><li>Kabler, vannledninger ol i området</li><li>Anlegget avmerket</li></ul>	<input checked="" type="checkbox"/> M-5 serie (tidl. økonomisk kartverk (M = 1: 5 000)) <ul style="list-style-type: none"><li>Inntegnet utslipp fra kloakk, landbruk industri ol</li><li>Kabler og vannledninger ol i området</li><li>Anlegget inkl. flåter og landbase</li><li>Fortøyningsystem og markerings-, optreksblåser</li></ul>
<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsskisse (ca M = 1: 1 000) <ul style="list-style-type: none"><li>Kystkontur</li><li>Anlegg (inkl. evt. flåter) i målestokk og med riktig geografisk orientering</li><li>Fortøyningsystem med festepunkter</li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>Gangbroer</li><li>Flomlys/produksjonslys</li><li>Andre flytende installasjoner</li><li>Markeringslys eller lyspunkt på anlegget</li></ul>
6.1.4 Undervannstopografi, se B-undersøkelse <b>ETTERSENDES</b>	6.1.5 Beredskapsplan (jf. Mattilsynets etableringsforskrift) <b>ETTERSENDES</b>	
6.1.6 <input type="checkbox"/> Konsekvensutredning jf veileder pkt 2.3	6.1.7 <input type="checkbox"/> Spesielt vedlegg ved store lokaliteter	
6.1.8 <input type="checkbox"/> Samtykke-erklæring. Til alle søknader hvor annen innehaver har tillatelse på lokaliteten.		

### 6.2. Når søknaden gjelder akvakultur av fisk

6.2.1 Miljøtilstand: Unntak: Endringer som gjelder annet enn biomasse (jf 3.2)		
I sjø: B-undersøkelse <input checked="" type="checkbox"/> C-undersøkelse <input type="checkbox"/> Alternativ miljøundersøkelse: <input type="checkbox"/>	I ferskvann: <input type="checkbox"/>	Miljøundersøkelse Undersøkelse av biologiske mangfoldet mm: <input type="checkbox"/>
6.2.2 <input type="checkbox"/> Tilsagn om akvakulturtilatelse Til noen søknader om lokalitet hvor tillatelsesnummer ikke er tildelt Kan bare gjelde laks mv.	6.2.3 <input type="checkbox"/> Melding om samdrift Kan gjelde all fisk	

### 6.3 Andre vedlegg

MIJØUNDERSØKELSE (MOM – B) ER SATT I BESTILLING HOS AKVAPLAN NIVA TROMSØ OG BLIR ETTERSENDT SNAREST.

Nordfold 15.12.09

Truls Hansen  
Sokers underskrift



© Fiskeridirektoratet/Norge Digitalt



TH,LA

Målestokk: 1:204 748



Ingen bunnkalkulering

9.4  
Fra AIS  
67°54.112 N  
15°11.150 Ø  
**289°**  
0.0 knop  
0 satelitter, bdep 0.0

62  
Pells  
**67°46.384 N**  
**14°55.757 Ø**  
9.67 nm, 217°

AIS Konfig Liste Meldinger

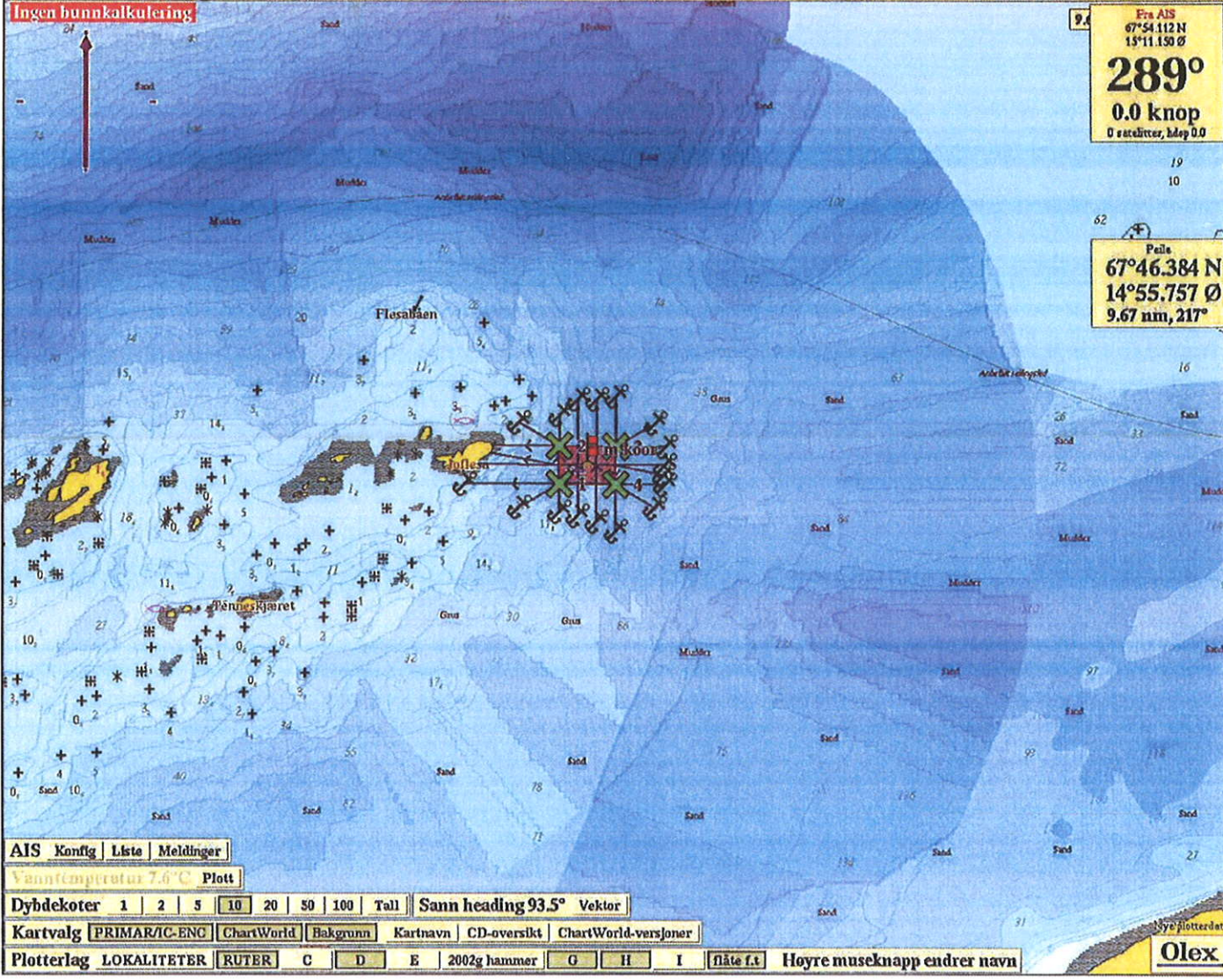
Vanntemperatur 7.6°C Plott

Dybdekoter 1 2 5 10 20 50 100 Tall Sann heading 93.5° Vektor

Kartvalg PRIMAR/IC-ENC ChartWorld Bakgrunn Kartnavn CD-oversikt ChartWorld-versjoner

Plotterlag LOKALITETER RUTER C D E 2002g hammer G H I flåte f.t Høyre museknapp endrer navn

Olex



## DISPENSASJON 2 GAPAHUKER I BRENNVIK GNR 1 BNR 1 OG GNR 2 BNR 1 LEINES IDRETTLAG TILTAK TIL ALLMENNYTTIG FORMÅL

Saksbehandler: Helge Skram  
Arkivsaksnr.: 10/558

Arkiv: G/BNR 001/001

**Saksnr.: Utvalg**  
23/10 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
10.05.2010

### Forslag til vedtak:

Steigen kommune gir dispensasjon fra bestemmelsene i plan og bygningsloven om byggeforbud i strandsonen og tillater at det bygges to gapahuker ved Brennvika. Dispensasjonen begrunnes med at tiltaket tilretter for allmenn ferdsel. Jfr. pbl. 2009 §1-8.

I medhold av plan- og bygningsloven av 1985, §93a godkjennes melding om 2 gapahuker mottatt 15.04.2010, vedlagt kontrakt med grunneier datert i perioden 12.02.2010 – 04.03.2010. Hver gapahuk er 3 x 5 m.

Tiltakene skal plasseres på gnr 1 bnr 1 og gnr 2 bnr 1 i Brennvik i et LNF 1 område der gapahuk Nr. 1 ligger ved Synstadelva og Nr. 2 plasseres mellom Klefallsanden og Naustnesvika.

Det foreligger ikke protester eller andre kjente forhold som strider i mot meldingen.

### Vilkår:

Gapahukene må plasseres i terrenget slik at disse blir mest mulig skjult. Jfr. Pbl 1985 §74 nr. 2 om estetikk.

Tiltaket kan igangsettes etter dette vedtak når behandlingsgebyr kr. 4.040,- er innbetalt. Jfr. vedlagt innbetalingsgiro.

### Saksbehandling:

Saken gjelder: Tillatelse til å bygge 2 gapahuker  
Søker: Leines Idrettslag v/Bodil Røymo, 8285 Leines  
Formål: Allmennyttig  
Eiendom: Gnr 1 bnr 1 og gnr 2 bnr 1  
Planstatus: LNF 1 (Landbruk, Natur og friluft - sone 1) i grense mot båndlagt naturområde. Dette betinger dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen.  
Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven 2009 §1-8  
Plan- og bygningsloven 1985 §93a  
Kommuneplanens arealdel  
Veileder til saksbehandlingsforskriften (SAK) § 9b  
Gebyrregulativ for Steigen kommune  
Andre forhold: Alle grunneiere av berørte eiendommer har gitt skriftlig samtykke til søknaden.

**Vurdering:**

Tiltakene skal gjennomføres i et område som i kommuneplanens arealdel fra 2005 er definert som LNF 1 (Landbruk, Natur og friluft - sone 1). Dette er områder hvor byggetiltak i utgangspunktet ikke kan tillates.

I dette tilfellet er de to gapahukene å betrakte som allmenntilrettelegging og som skal benyttes som en del av friluftslivet i området. De kommer ikke i konflikt med naturreservatet på Brennviksanden og kommer ikke i konflikt med begrensningene som er satt for ferdsel i området.

Plasseringa av gapahukene er valgt for å kunne gi tilgang både fra land og sjøsiden.

Det er allerede lagt til rette for ferdsel med merket tursti rundt reservatet for å tilpasse ferdsel utenom de verna områdene.

Ettersom saken berører områder hvis statlige instanser ikke blir berørt og tiltaket gjelder tilrettelegging av allmenn ferdsel i strandsonen, er saken ikke sendt på høring.

Med den bakgrunn kan tiltaket tillates.

Jfr. bestemmelser om LNF 1 i kommuneplanens arealdel.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde og tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding. Likedan at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

**For at tiltaket kan registreres i "Matrikkel" registeret må tiltaket innmeldes til Steigen kommune når det er gjennomført.**

**Gebyr:**

Søknader etter pbl §93a er gebyrpliktig.

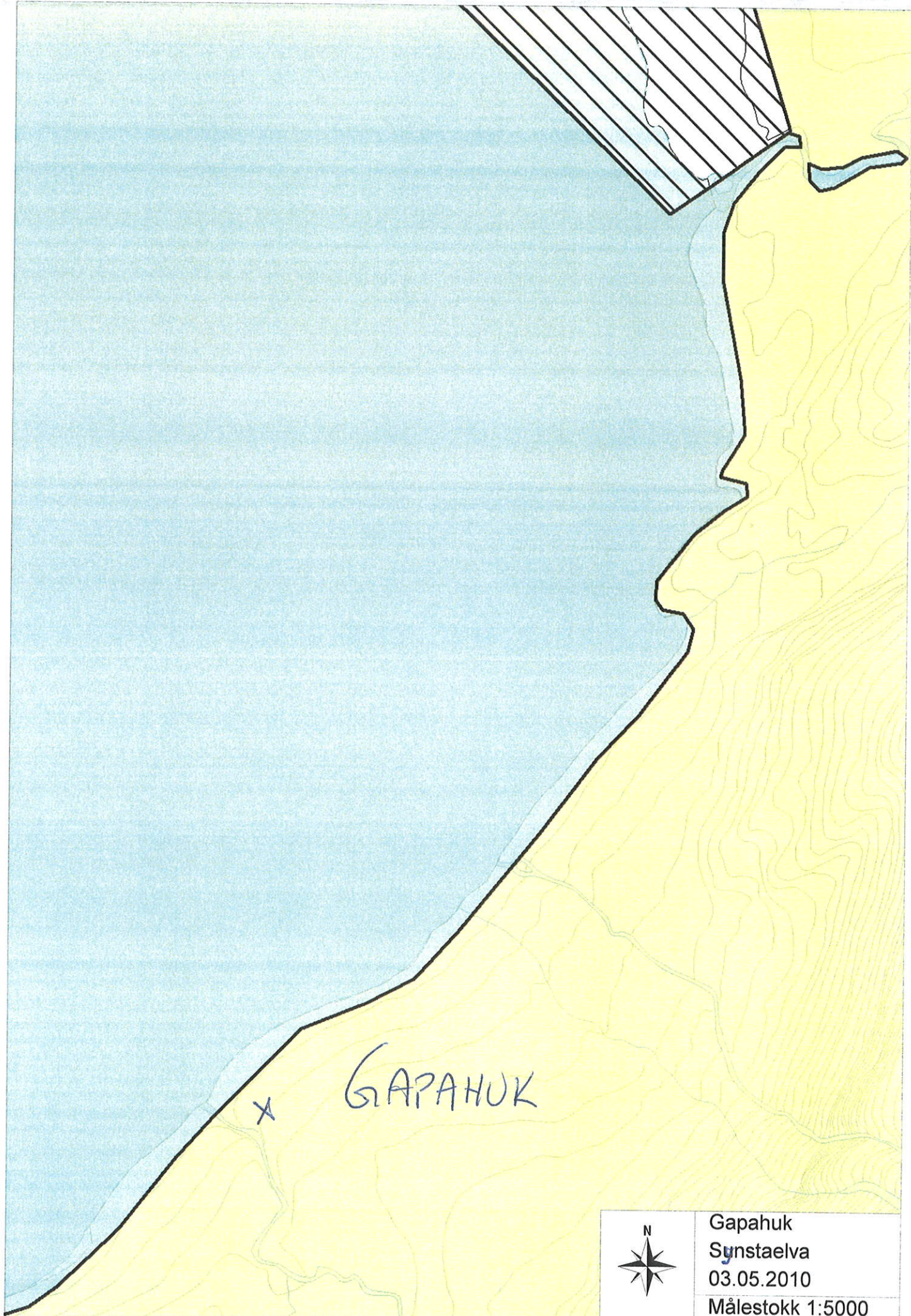
Saksgebyr beregnes som følger og belastes tiltakshaver (Jfr. SAK §31):

Saksbehandlingsgebyr §93a	gapahuk	kr	1.700,-
dispensasjon	Pbl 2009 §1-8	kr	2.340,-
<b>Sum</b>		<b>kr.</b>	<b>4.040,-</b>

**Vedlegg:**

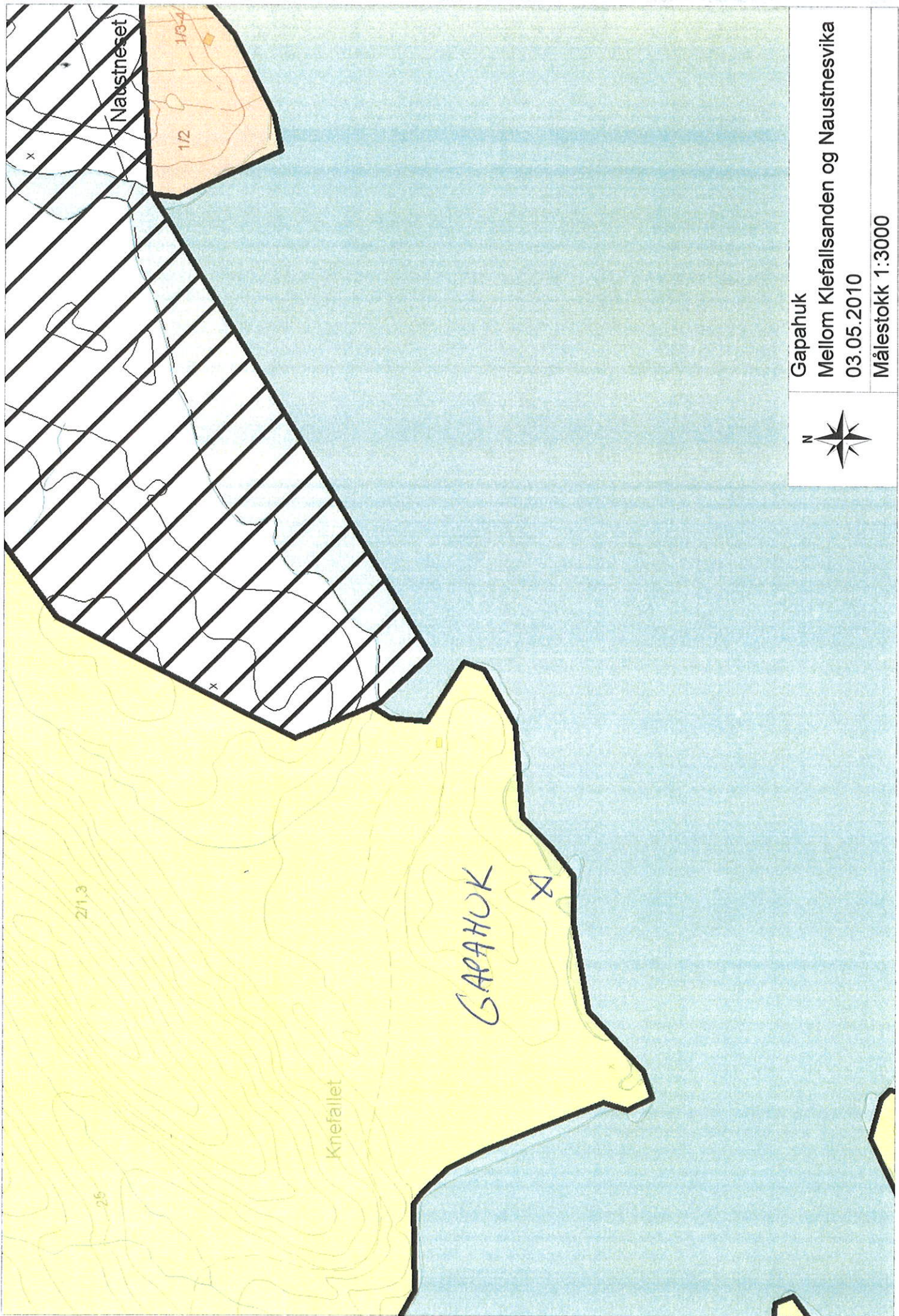
2 kartutsnitt





Gapahuk  
Synstaelva  
03.05.2010  
Målestokk 1:5000





Gapahuk

Mellom Klefallsanden og Naustnesvika

03.05.2010

Målestokk 1:3000





**MINDRE VESENTLIG PLANENDRING OMDISPONERING AV AREAL  
VARMESENTRAL FOR FLISFYRING**

Saksbehandler: Helge Skram  
Arkivsaksnr.: 10/288

Arkiv: G/BNR 021/198

**Saksnr.: Utvalg**  
24/10 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
10.05.2010

**Forslag til vedtak:**

Med bakgrunn i reguleringsbestemmelsene for området, gjeldende plan- og bygningslov og tilhørende forskrifter om dispensasjoner og reguleringsformål, innvilger Steigen kommune dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser og gir samtidig tillatelse til at tomtearealet på gnr 21 bnr 198 benyttes for etablering av varmesentral for produksjon av fjernvarme. Jfr. pbl 2009 kapittel 12 og 19.

Dispensasjon til industriformål begrunnes med at

- Tomta grenser inn til eksisterende regulert offentlig område og det vil i praksis bli liten bruksendring fra det godkjente regulerte forretningsformålet av tomta.
- Etablering av anlegget med varmesentral for produksjon av fjernvarme forutsettes bygd og tilpasset forurensingsforskriftene slik at det ikke blir ulemper for nærområdet.
- Virksomheten vil ikke gi vesentlige endringer i trafikkmønsteret i området.

**Vilkår:**

1. Det forutsettes at søknad om byggetillatelse for varmesentral blir omsøkt på vanlig måte etter bestemmelsene for slike søknader og godkjent. Dersom byggetillatelse ikke godkjennes, opprettholdes formålet på gnr 21 bnr 198 som forretningsområde som i dag.
2. Dersom tomta ikke er tatt i bruk til formålet som omsøkt og byggearbeid for varmesentral ikke er igangsatt innen 3 år fra vedtaksdato, opprettholdes arealet som forretningsområde med de bestemmelsene som er tilknyttet dette.
3. Saksbehandlingsgebyr kr. 2.340,- må innbetales.

**Saksutredning:**

Saken gjelder: Dispensasjon fra bestemmelser i eldre soneplan for Leinesfjord.

Søker: Nord-Salten Bioenergi A/S

Endring: Fra forretning til industriformål

Eiendom: Gnr 21 bnr 198 i Leinesfjord.

Planstatus: Forretningsområde i grense inn mot offentlig område i gjeldende soneplan for Leinesfjord

Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 19-1

Andre forhold: Naboer er varslet om tiltaket med rekommandert brev 12.03.2009. Det er kommet protest fra nabo Tor-Arne Kristiansen. Protesten er tatt opp som tema på eget møte mellom partene i møte den 23.04.2010.

Andre berørte: Ingen

**Bakgrunn:**

Nord-Salten Bioenergi AS har inngått kontrakt med Steigen kommune om levering av fjernvarme til kommunale bygg i kommunesenteret Leinesfjord. Det er vurdert forskjellige tomter for plasseringer av varmesentralen og det er til slutt valgt gnr 21 bnr 198 som ligger inntil Mesta Eiendom sin eiendom på Einvollen i Leinesfjord.

Saken gjelder endring av planstatus fra forretning til industri på det tomtearealet som Nord-Salten Bioenergi AS har kjøpt av kommunen.

**Søknaden:**

Nord-Salten Bioenergi AS søker i brev av 12.03.2010 om å få omdisponere tomtearealet på gnr 21 bnr 198 til industriformål.

Anlegget som skal bygges på tomta skal plasseres like inn til det regulert området for offentlige formål (tidligere veistasjon) og som i dag eies av Mesta. Hele anlegget for flislager og varmeproduksjon skal bygges inn i en egen produksjonshall med størrelse ca 16m x 30 m der fyringsenheten og pipa plasseres så langt mot elva som mulig. Dette for å oppfylle krav til rensing av utslipp og for å unngå unødig støy til nærområdet. Det vil ikke bli produksjon av flis på tomta og leveranse av biobrensel (flis) vil skje inntil 4 ganger pr. år. Leveranse av flis i lavsesong (sommerhalvåret) vil bli minimal.

Plasseringen av anlegget er gjort så optimal som praktisk mulig for å kunne levere rimelig varmeenergi til bygningene i kommunesenteret slik avtalen om dette beskriver.

Byggesaken vil kreve egen søknad om byggetillatelse og dette inngår ikke i behandlingen om formålsendring av tomtearealet.

**Klage:**

Varsel om formålsendring er sendt til berørte naboer og det er mottatt en klage fra Tor-Arne Kristiansen (gnr 21 bnr 96) i forbindelse med søknaden.

Protest på varsel om omdisponering av forretningsareal (21/198) til industriformål.

Det er mottatt rekomandert nabovarsel, skriv datert 12.3.2010, men dette hadde feil adresse(etternavn), og kom ikke til meg før etter at 2 ukers varselfrist var ute. Jeg vil derfor kreve at denne protest blir akseptert.

Min samboer og jeg bor på ei lita tomt mellom Leinesfjord Bensinstasjon og omsøkte areal. Det har særlig det siste året vært økt aktivitet og støy fra bensinstasjonen, og det er også en del trafikk og støy fra den forhenværende veistasjonen. Dersom om - søkte areal blir omdisponert til industriformål, vil det bli nærmest ubeboelig der jeg bor med tilsvarende verdireduksjon.

Vi vil påstå at det den gang var en tvilsom avgjørelse at veistasjonen ble plassert der den ble, og en omdisponering av vår nabotomt vil bety en ytterligere forsimpning av dette området i Steigens sentrum.

Omsøkte areal(21/198) bør ikke omdisponeres til industriformål.

**Om klagen:**

Klagebrevet er sendt til Nord-Salten Bioenergi AS for uttalelse og det er avholdt avklaringsmøte mellom de to partene og Steigen kommune. I dette møtet ble det orientert om tiltaket av Simen Strømsvik fra Nord-Salten Bioenergi AS og det ble gitt avklarende svar på spørsmål fra klager.

Klagen er ikke trukket tilbake og den er derfor med i kommunens vurdering av tiltaket.

**Lovanvendelse:****§ 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 (Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag).*

**Søknad om dispensasjon**

Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og 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 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag**. Denne foreleggningen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt.

Dersom dette ikke gjennomføres i praksis, kan vedtak om dispensasjon bli ugyldig. Kommunen, regionen og berørte statlige fagmyndigheter bør samarbeide for å finne fram til praktiske rutiner for å avklare hvilke saker som skal forelegges.

**Dispensasjon kap. 19**

*Dispensasjon innebærer at en tiltakshaver etter søknad gis unntak fra planer og bestemmelser.*

*Bestemmelsene om dispensasjon i kapittel 19 erstatter § 7 i PBL 85. Vilkårene for dispensasjon klargjøres og strammes noe inn.*

*Det kompliserende og uklare kriteriet «særlige grunner» er sløyfet og bestemmelsen er utformet slik at det blir tydeligere hvilken avveining som må foretas. Dette gjelder hvilke hensyn som skal tillegges vekt og hvilke krav til interesseovervekt som må være oppfylt når en skal ta stilling til om det er grunnlag for å gi dispensasjon. For eksempel er det bare når de hensynene som ligger bak byggeforbudet i strandsonen eller en plan ikke blir vesentlig tilsidesatt, at det skal kunne gis dispensasjon. Deretter skal det vurderes om fordelene ved å tillate tiltaket blir klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det er gjort en tilføyelse om at nasjonale og regionale rammer og mål skal legges til grunn for interesseavveiningen. Det skal for øvrig være adgang til å stille vilkår for å gi dispensasjon.*

**Vurdering:**

Søknader om dispensasjon som gjelder arealer i strandsonen skal normalt sendes til regionale og statlige instanser som blir berørt.

I dette tilfellet gjelder søknaden et område som ligger utenfor strandsonen og som vurderes til å ikke være høringspliktig. Dispensasjon fra gjeldende plangrunnlag kan derfor tas opp til behandling slik den foreligger.

For å få kortest mulig leveringsavstand burde varmesentralen ideelt sett ha ei geografisk plassering som er sentralt beliggende mellom de kommunale bygningene som skal ha varmeleveranse. Slik optimal plassering mellom Coop-Steigen og Steigentunet har tidligere vært behandlet og avslått. Jfr. tidligere sak 0085/04 i Plan- og ressursutvalget i Steigen den 19.10.2004 med følgende vedtak:

*Plan- og ressursutvalget stiller seg positiv til tiltaket, men ønsker at det utredes andre alternativ til plassering før man tar stilling til reguleringsendring.*

Basert på dette vedtaket ble det i fellesskap med Steigen kommune funnet ei ny tomte-plassering inntil tomta som eies av Mesta Eiendom i nordøst. Tomta ligger i et område som er regulert til forretningsformål og som mot sørvest grenser inn til ei boligtomt. Tomta har ei utstrekning mellom atkomstveien til Mesta Eiendom (tidligere veistasjon) og elva gjennom Leinesfjord.

Det er gjort ei administrativ vurdering om produksjon av fjernvarme er industri eller om denne aktiviteten som leveranse er et "forretningsforetak". Konklusjonen er tvetydig, men det er valgt å behandle saken som en mellomting mellom forretning og industri. Dette fordi det ikke oppfattes for å bli industriell "produksjon" på eiendommen.

Arealklassifiseringa av området er derfor ikke fullt ut dekkende, men det er ikke funnet grunn for å kreve full behandling etter plan og bygningsloven med ny reguleringsplan av området. Søknaden om bruksendring behandles derfor som en dispensasjon fra gjeldende plan.

I klagen fra Tor-Arne Kristiansen er det fokusert på at hans boligtomt ligger inneklemt mellom bensinstasjonen og det nå tiltenkte tiltaket. I tillegg er bakenforliggende arealer brukt på en måte som betinger anleggstransport og støyproduserende virksomheter. Dette betyr i flg. klager at eiendommen blir nærmest ubeboelig og at det medfører en verdireduksjon og en ytterligere forsimpning av dette området i Steigens sentrum.

Basert på at det allerede er etablerte virksomheter i området og at det antas at den nye varmesentralen bare vil generere ei mindre og ubetydelig økning av eksisterende trafikk når denne kommer i drift, må det aksepteres at tomta benyttes til det omsøkte formålet.

Varme produsert av biomasse i varmesentralen vil delvis erstatte varme produsert av de oljefyrtre kjelene. Det blir dermed en renere varme og det må betraktes for å være samfunnsinteresser av stor vekt når en oppnår redusert utslipp fra de gamle fyrkjelene.

### Konklusjon:

Med bakgrunn i reguleringsbestemmelsene for området, gjeldende plan- og bygningslov og tilhørende forskrifter om dispensasjoner og reguleringsformål, kan det tillates at tomtearealet på gnr 21 bnr 198 benyttes for etablering av varmesentral for produksjon av fjernvarme. Det forutsettes at søknad om byggetillatelse blir omsøkt på vanlig måte og godkjent. Dersom byggetillatelse ikke godkjennes, opprettholdes formålet på tomta som forretningsområde. Dersom tomta ikke er tatt i bruk som omsøkt innen 3 år fra vedtaksdato, opprettholdes arealet som forretningsområde med bestemmelsene tilknyttet dette.

### Gebyr:

Søknader vedr. omdisponering er gebyrpliktig i hht. kommunalt gebyrregulativ.

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

Saksbehandlingsgebyr	fast gebyr dispensasjon	kr	2.340,-
<b>Sum</b>		<b>kr.</b>	<b>2.340,-</b>

### Vedlegg:

Kartutsnitt av eldre plan

Kopi av klagebrev datert 17.04.2010



TOMT TIL FJERNVARMEN

GNR 21  
BUR 198





Tor-Arne Kristiansen  
8283 LEINESFJORD  
Tlf.: 41786196  
Gnr. 21, Bnr. 96

STEIGEN KOMMUNE Servicekontoret	
Løpenr. 2470/10	Saksb. HSK
20 APR. 2010	
År/saksnr. 10/288	Dok. nr. 2
Ark.kode P 21/198	
Ark.kode S	
Kassasjoner	Gradering

Leinesfjord, 17.4.2010.

Steigen kommune  
Avd. for Plan og utvikling  
8283 LEINESFJORD.

Protest på varsel om omdisponering av forretningsareal (21/198) til industriformål.  
Det er mottatt rekomandert nabovarsel, skriv datert 12.3.2010, men dette hadde feil adresse(etternavn), og kom ikke til meg før etter at 2 ukers varselfrist var ute. Jeg vil derfor kreve at denne protest blir akseptert.

Min samboer og jeg bor på ei lita tomt mellom Leinesfjord Bensinstasjon og omsøkte areal. Det har særlig det siste året vært økt aktivitet og støy fra bensinstasjonen, og det er også en del trafikk og støy fra den forhenværende veistasjonen. Dersom om - søkte areal blir omdisponert til industriformål, vil det bli nærmest ubeboelig der jeg bor med tilsvarende verdireduksjon.

Vi vil påstå at det den gang var en tvilsom avgjørelse at veistasjonen ble plassert der den ble, og en omdisponering av vår nabetomt vil bety en ytterligere forsimpning av dette området i Steigens sentrum.

Omsøkte areal(21/198) bør ikke omdisponeres til industriformål.

Med vennlig hilsen

Tor-Arne Kristiansen

Tor-Arne Kristiansen

Kopi: NORD-SALTEN Bioenergi AS / S. STRØMVIK, 8283 LEINESFJORD

## UTLEGGELSE TIL OFFENTLIG ETTERSYN -ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR RØSSØY

Saksbehandler: Helge Skram  
Arkivsaksnr.: 10/550

Arkiv: NAVN RØSSØY

**Saksnr.:** Utvalg  
25/10 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
10.05.2010

### Forslag til vedtak:

Steigen kommune vedtar å legge forslag til Reguleringsplan for Røssøy hyttefelt ut til offentlig ettersyn. Plan- og Ressursutvalget finner ingen grunn til å fremme eget reguleringsforslag for området. Jfr. pbl 2009 kap. 12..

Høringsutkastet gjelder planforslag utarbeidet av PLAN-EVO A.S, april 2010.

Kommunen har ingen merknader til planforslaget.

Behandlingsgebyr kr. 6.700,- må innbetales. Jfr. gebyrregulativ Steigen kommune.

### Saksutredning:

Saken gjelder: søknad om reguleringsendring av hytteplan fra 20.12.2006 på Røssøya.  
Høringsutkast til offentlig innsyn.  
Planen går i korte trekk ut på ei fortetting av planen og utvidelse med 6 nye tomter fra 16 hytter i eksisterende plan til 22 tomter i ny plan.

Søker: PLAN-EVO A.S, Postboks 3024, 8086 Bodø

Planeier: Svein Skjerping, Røssøy, 8289 Våg

Eiendom: Gnr 82 bnr 1 og 2 på Røssøya

Planstatus: Hytteområde B2 i kommuneplanens arealdel. Tidligere godkjent reguleringsplan datert 20.12.2006

Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven av 2008 Kap. 12  
Gebyrregulativ for Steigen kommune med supplerende vedtak 24.10.2007.

Andre forhold: Planen har tidligere vært fremlagt som søknad om mindre vesentlig endring, men avslått i sak 17/10 i Plan og ressursutvalget den 23.03.2010.

### Bakgrunn:

#### Tidligere plan:

Svein Skjerping fikk utarbeidet en reguleringsplan på deler av sin eiendom gnr 82 bnr 1 og 2 med endelig godkjenning den 20.12.2006. Planen for Røssøy Hytteområde ble utarbeidet av Salten Kartdata og det er fram til i dag fradelt 6 tomter fra denne planen. Fradelingene er fordelt med 3 tomter som er bebygd, et eldre våningshus fradelt til fritidsformål og 2 tomter som ikke er bebygd. De to sistnevnte er kjøpt av en tomteeier som har bygd ei av de 3 hyttene. I tillegg har Skjerping bygd ei hytte på tomt nr. H10 (F16 i ny plan), men denne hytta har ikke fått fradelt egen tomt.

I opprinnelig hytteplan er tomtene beskrevet med en størrelse på maks 1,5 daa. Områdene omkring hyttene skal være LNF områder.



**Ny plan:**

I forbindelse med den nå omsøkte endringen, ble det først utarbeidet et forslag om mindre vesentlig reguleringsendring. Dette ble avslått og det er nå gjort endringer for å behandle planen fullt ut som reguleringsendring av plan. Et utkast til dette søkes nå lagt ut til offentlig høring.

Til denne planen er det vedlagt beskrivelse, plankart, reguleringsbestemmelser og diverse bilag. Bilagene viser at oppstart av planarbeidet er varslet, at alle berørte naboer og berørte instanser er varslet forskriftsmessig.

Det er videre vedlagt tilbakemeldinger fra statlige instanser og to av de berørte hytteeierne i planområdet.

**Et utvalg av lovgrunnlaget** for behandling av saken finnes bl.a. i plan og bygningsloven av 2008

**§ 4-2. Planbeskrivelse og konsekvensutredning**

Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse - konsekvensutredning - av planens virkninger for miljø og samfunn.

Kongen kan gi forskrift om planprogram, planbeskrivelse og konsekvensutredninger, herunder om behandling av planer med grenseoverskridende virkninger.

I kraft 1 juli 2009, se § 34-1.

**§ 4-3. Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse**

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynsone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.

Kongen kan gi forskrift om risiko- og sårbarhetsanalyser.

I kraft 1 juli 2009, se § 34

**Kapittel 12. Reguleringsplan**

- § 12-1. Reguleringsplan
- § 12-2. Områderegulering
- § 12-3. Detaljregulering
- § 12-4. Rettsvirkning av reguleringsplan
- § 12-5. Arealformål i reguleringsplan
- § 12-6. Hensynsoner i reguleringsplan
- § 12-7. Bestemmelser i reguleringsplan
- § 12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid
- § 12-9. Behandling av planprogram for planer med vesentlige virkninger
- § 12-10. Behandling av reguleringsplanforslag
- § 12-11. Behandling av private reguleringsplanforslag
- § 12-12. Vedtak av reguleringsplan
- § 12-13. Innsigelse og vedtak av departementet
- § 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan
- § 12-15. Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad

**§ 12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid**

Når planarbeidet igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles. Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet.

Forslagsstilleren skal alltid kunngjøre en melding om oppstart av planarbeidet i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer til planområdet, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeidet tas opp.

Ved varsel om oppstart og kunngjøring skal avgrensningen av planområdet angis.  
I kraft 1 juli 2009, se § 34-1.

**§ 12-9. Behandling av planprogram for planer med vesentlige virkninger**

For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1. Planprogram kan unnlates for nærmere bestemte reguleringsplaner når disse er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering og hvor virkningene er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Forslaget skal også gjøres tilgjengelig gjennom minst én avis som er alminnelig lest på stedet og elektroniske medier. Frist for å gi uttalelse skal være minst seks uker.

Planprogrammet fastsettes ordinært av kommunestyret. Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å fastsette planprogram i samsvar med kommunelovens regler.

Ved behandling av planprogrammet kan kommunestyret fastsette at det skal gjennomføres en områderegulering dersom dette er nødvendig for en forsvarlig planavklaring og plangjennomføring for bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.

I kraft 1 juli 2009, se § 34-1.

**§ 12-10. Behandling av reguleringsplanforslag**

Forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Frist for å gi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse skal være minst seks uker. Reguleringsplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal inneholde en konsekvensutredning, jf. § 4-2 andre ledd. Konsekvensutredning kan utelates for nærmere bestemte reguleringsplaner når disse er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, og hvor virkningene er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig.

Når fristen er ute, tar kommunen saken opp til behandling med de merknader som er kommet inn.

For private reguleringsforslag gjelder i tillegg § 12-11.  
I kraft 1 juli 2009, se § 34-1.

**§ 12-11. Behandling av private reguleringsplanforslag**

Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om

forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet. Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.

I kraft 1 juli 2009, se § 34-1.

#### **§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan**

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

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

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

I kraft 1 juli 2009, se § 34-1.

**I lovkommentarene for ny plandel side 139 er det gitt kommentarer til reguleringsendringer.**

#### **Endring og oppheving av reguleringsplan**

Det gjelder de samme reglene for endring og oppheving av reguleringsplan som for utarbeiding av ny plan. Dette er begrunnet med at et planvedtak som bygger på en grundig faglig utredning, offentlig medvirkning og politisk prosess, må være forpliktende, og ikke skal kunne fravikes i hovedtrekkene uten etter ny og tilsvarende prosess.

Kommunestyret kan i samsvar med kommunelovens regler, delegere myndighet til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplanen eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Det er hensiktsmessig at mindre endringer kan behandles på en enklere måte. Med mindre endringer menes endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Vurderingen av hva som er «mindre vesentlig endring» har etter den praksis som er utviklet etter PBL § 5 ofte vært for vid. Forutsetningen er at begrepet «mindre endring» skal vurderes snevrere. For eksempel vil endring av arealformål ikke være en «mindre» endring. En justering av grensene mellom to formål kan likevel i de fleste tilfeller anses som en mindre vesentlig endring. Mer bagatellmessige endringer kan delegeres til administrasjonen.

Saken skal forelegges berørte myndigheter før det treffes slikt vedtak, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket skal gis anledning til å uttale seg. Hensikten er at for å avklare om en endring kan regnes som «mindre», skal de myndigheter som er berørt og eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av endringene, ha hatt anledning til å uttale seg. Dersom det foreligger innvendinger til endringene fra de berørte myndigheter eller private, vil ikke endringene kunne anses som «mindre». Da vil saken måtte behandles som vanlig reguleringsendring.

Videre har departementet gitt svar på spørsmål om ny planlov der det heter:

#### **Spørsmål: Hva er forskjellen mellom endring og mindre endring av reguleringsplan.**

Med mindre endringer menes endringer som ikke går ut over hovedtrekkene i plan på en måte som forutsetter full medvirkningsprosess. Endringen kan ikke ha nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Vurderingen av hva som er "mindre vesentlig endring" etter pbl 85 har i mange kommuner ofte vært for vid. Den nye begrepsbruken tar sikte på en klargjøring og innstramning i forhold til tidligere uhjemlet praksis. En endring, som etter lovens system forutsetter medvirkning fra andre enn de grunneiere som endringen direkte berører, kan ikke gjennomføres etter reglene om mindre

endring. Det samme gjelder når endringen krever avklaring fra sektormyndighet eller endringen er i strid med overordnede planer.

Mindre endringer kan f.eks. være arrondering av formålsgrenser, justering av linjeføringer for infrastrukturanlegg. Mindre endringer omfatter ikke innføring av nye eller fjerning av arealformål eller hensynssoner. Derimot vil en justering av grensene mellom to formål kunne anses som en mindre endring. Som mindre endring kan man også justere byggegrensener, frisktsoner og lignende. Forenklet sagt kan man gjøre justeringer i det som allerede ligger inne i planen, men ikke innføre nye elementer. Dersom endringen utløser krav om risiko- og sårbarhetsanalyse etter § 4-3, vil den ikke kunne behandles som en mindre endring.

### Vurdering av lovgrunnlaget med kommentarer:

Etter plan og bygningsloven av 2008 skal reguleringsplaner som tas opp til behandling og legges ut til offentlig høring fra og med 01.07.2009, behandles etter ny planlov.

Ettersom det er konkludert med at planen ikke kan behandles som mindre vesentlig endring, må planforslaget legges ut til offentlig høring.

Det er i planbestemmelsene §§ 4-2 og 4-3 beskrevet retningslinjer for konsekvensutredning og hvilke kriterier som må være oppfylt før planen kan behandles. I denne konkrete saken vil planområdet være uendret i forhold til den eldre planen og bestemmelsene for denne. Den nye reguleringsplanen vurderes derfor til å falle utenfor kravet om konsekvensutredning. Planen vurderes heller ikke til å falle inn under regelverkets bestemmelser om å gi vesentlig virkning for miljø og samfunn og dermed krav om planprogram. Dette begrunnes med samsvar med eksisterende plan.

### Innspill fra oppstartsmeldingen:

Sametinget	Vil avvente å komme med endelig uttalelse til kart- og planmaterieell er mer spesifikt.
Statens Vegvesen	Har ingen merknader til oppstart av planarbeidet
Nordland Fylkeskommune	Fylkesplanens mål for arealpolitikk må hensynstas Nasjonale krav til universell utforming må følges Bebyggelse og uteområder må ta estetiske hensyn Berørte parter må være medvirkende i planprosessen Kulturfaglige innspill vil bli gitt når endelig planforslag foreligger
Tromsø Museum	Har ingen innvendinger ettersom sjøområder ikke berøres
Siv Beate Kvammen	Innspill vedlegges
Guri og Tor Torbergsen	Innspill vedlegges

### Vurdering av plansaken:

Med bakgrunn i vurdering av lovgrunnlaget kan søknaden om regulering av Røssøy hyttefelt slik den nå foreligger, legges ut til offentlig høring. Høringsfrist min. 6 uker.

Jfr. pbl 2008 §§ kapittel 12.

Steigen kommune finner ikke grunn for å fremme alternativt forslag til reguleringsplan for det omsøkte arealet.

### Gebyr:

Behandling av reguleringsplaner er gebyrpliktig. Jfr. gebyrregulativ for Steigen kommune med supplerende tillegg sak 06/1743.

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

Saksbehandlingsgebyr	Basisgebyr	kr	2.000,-
Tillegg for enkel plan		kr.	3.000,-

Tillegg for antall over 20	2 x k. 850,-	Kr.	1.700,-
<b>Sum</b>		<b>kr.</b>	<b>6.700,-</b>

**Vedlegg:**

Plankart

Planbeskrivelse

Planbestemmelser

2 innspill

TEGNFORKLARING

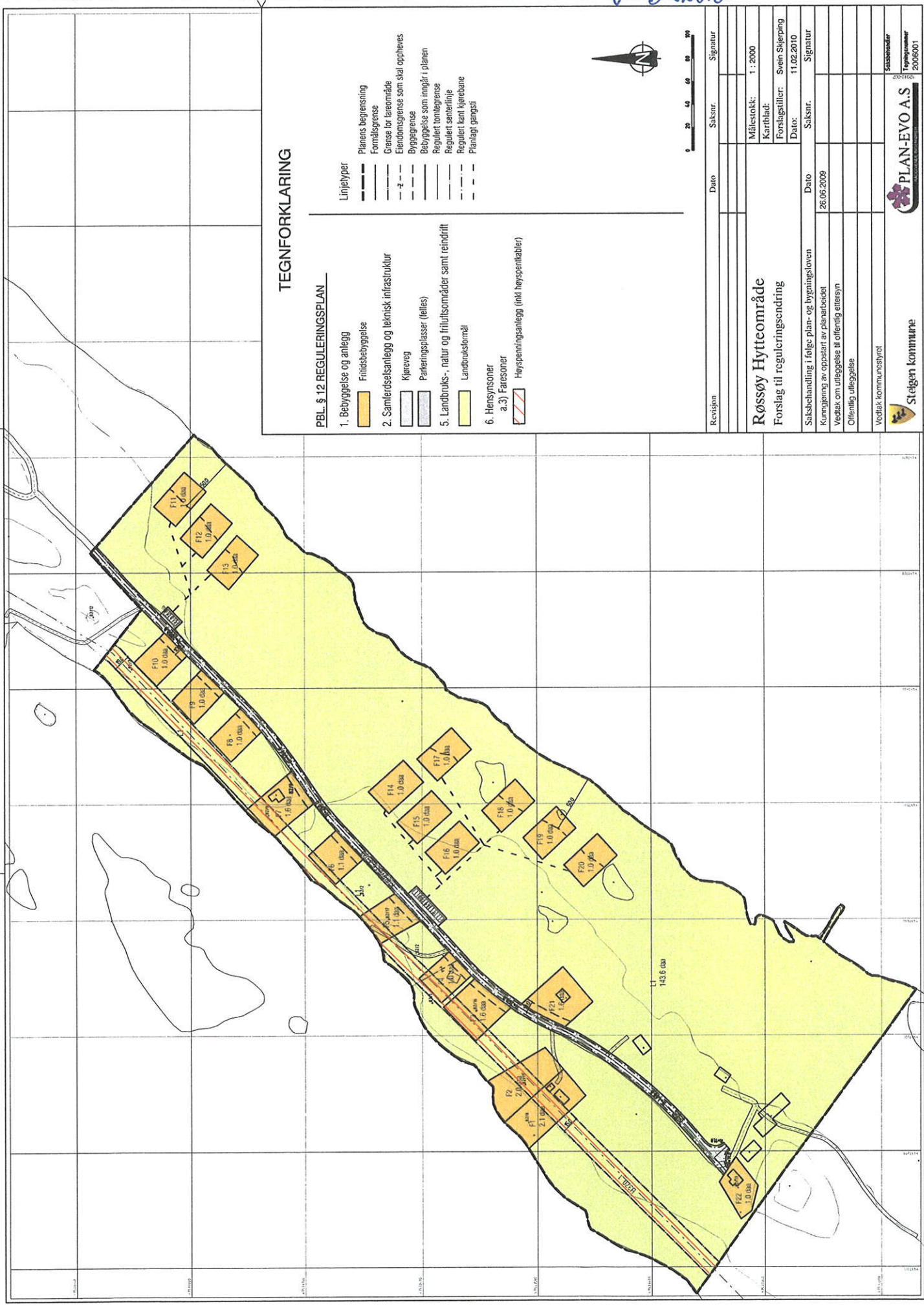
PBL. § 12 REGULERINGSPLAN

1. Bebyggelse og anlegg
- Fritidsbebyggelse
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
  - Parkeringsplasser (ellies)
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift
- Landbruksformål
6. Hensynsoner
- a.3) Faresoner
  - Høy spenningsanlegg (inkl høyspenntårn)

- Linjetyper
- Planens begrensning
  - Formålsgrense
  - Eigdomsgrense som skal oppheves
  - Byggelgrense
  - Bebyggelse som inngår i planen
  - Regulert tomtegrense
  - Regulert lemt kjørebane
  - Planlagt gangsti

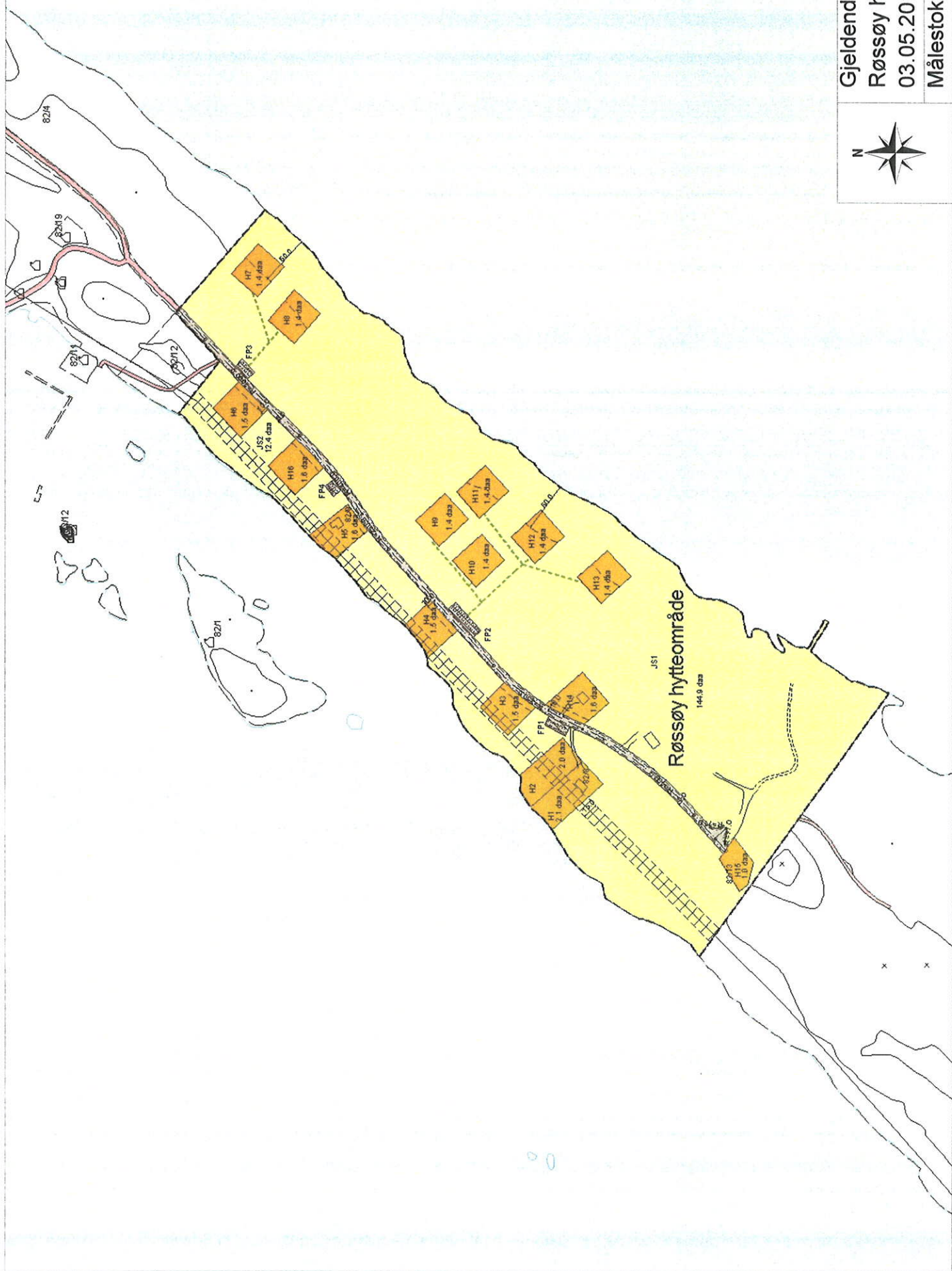


Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
<p><b>Røssøy Hytteområde</b>                  Forslag til reguleringsendring</p>			
Målestokk:	1: 2000		
Kartblad:			
Forslagstiller:	Sven Skjørring		
Dato:	11.02.2010		
Dato:	26.06.2009		
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven			
Kommisjonering av oppstart av planarbeidet			
Vedtatt om utleggelse til offentlig ettersyn			
Offentlig utleggelse			
Vedtatt kommunestyret			
PLAN-EVO A.S. <small>PLAN- og BYGNINGSUTVIKLING</small>		Stjøelgen kommune	
2009-106		Følgingsnummer 2006001	





Gjeldende plan  
Røssøy hytteplan  
03.05.2010  
Målestokk 1:5000







**PLAN-EVO A.S**

RÅDGIVENDE INGENIØRER

# RØSSØY HYTTEOMRÅDE

## Steigen kommune

# PLANBESKRIVELSE

Plan-Evo AS  
April - 2010

## INNHALDSFORTEGNELSE

**I Beskrivelse**

**II Plankart**

**III Reguleringsbestemmelser**

**IV Bilag**

- Bilag 1 Igangsetting regulering – forhåndsvarsel
- Bilag 2 Annonsering oppstart
- Bilag 3 Naboliste

Tilbakemeldinger på oppstart:

- Bilag 4 Sametinget
- Bilag 5 Statens Vegvesen, Region Nord
- Bilag 6 Nordland Fylkeskommune
- Bilag 7 Tromsø museum
- Bilag 8 Siv Beate Kvammen
- Bilag 9 Guri og Tor Torbergsen

## I Beskrivelse

### 1. Innledning:

#### 1.1 Oppdragsgiver:

Grunneier Svein Skjerping  
Røssøy  
8289 Våg

#### 1.2 Eiendoms- og eierforhold:

Planområdet omslutter deler av eiendommen 82/1-2 på Røssøy.

Berørte grunneiere:

Gnr/Bnr: 82/4	Bjørulf Ødegård, 8289 Våg
Gnr/Bnr: 82/8,15,16	Siv Beate Kvammen, Stordalsveien 16, 8011 Bodø
Gnr/Bnr: 82/9	Guri Torbergsen, Langseth, 8250 Rognan
Gnr/Bnr: 82/12	Steigen Sjøhus AS, 8289 Våg
Gnr/Bnr: 82/13	Per Danielsen, Raheveien 3, 8610 Mo i Rana
Gnr/Bnr: 82/13	Sigurd Ole Danielsen, Oskarbakken 19, 8618 Mo i Rana
Gnr/Bnr: 82/13	Hildur Marie Hestvik, Fernanda Nissen veg 35, 7046 Trondheim
Gnr/Bnr: 82/13	Nelly Pernille Malmberg, Siargatan 11, 11827 Stockholm
Gnr/Bnr: 82/13	Åse Johanne Skjerping, Kveldsolgata 43, 8618 Mo i Rana
Gnr/Bnr: 82/17	Asbjørn Gregersen, Falkflåget 34, 8610 Mo i Rana

#### 1.3 Planlegger:

Plan-Evo AS v/Marina Ponossova er engasjert av Svein Skjerping og forestår planarbeidet.

Telefon: 75 55 00 40

Faks: 75 55 00 41

E-post: marina.ponossova@plan-evo.no

#### 1.4 Hensikt med planen:

Hensikten med planarbeidet er en reguleringsendring i form av justering av størrelse av eksisterende tomter og fortetting med 6 nye tomter. Ny plan vil ha samme formål som eksisterende plan.

#### 1.5 Gjeldende planverk og evt. andre juridiske forhold (heftelser, krav om konsekvensutredninger etc):

Tiltaket er i tråd med overordnet plan for Steigen, B2. Planområdet er regulert til fritidsbebyggelse landbruksformål og fellesområder, reguleringsplan er vedtatt 20.12.06.

## 2. Planområdet, eksisterende forhold:

### 2.1 Beliggenhet og størrelse:

Området ligger midt på Røssøya, sørvest for Engleøya i Steigen kommune.

Totalt regulert areal er på 189 daa.

- 2.2 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelser  
Planområdet har direkte tilknytning til sjørelatert virksomhet. Evt. båt plasseres fortrinnsvis i etablert båthavn eller i eget naust på tomt. Planlagt flytebrygge på sørvestre del av planområdet inngår ikke i dette planarbeidet.
- 2.3 Bebyggelse:  
Tomtene F1, F7, F21 og F22 er bebygd. Her er det ikke gjort reguleringsendringer.
- (2.4 Demografiske forhold )
- (2.5 Barnehager, skole, forretninger)
- 2.6 Topografi og vegetasjon  
Adkomst til feltet er gjennom eksisterende vei. Eksisterende skog søkes bevart i størst mulig grad.
- (2.7 Klimatiske forhold – sol og vind)
- (2.8 Støy – vegtrafikk, fly og andre støykilder)
- (2.9 Adkomstforhold)
- (2.10 Grunnforhold )
- 2.11 Vann og avløp, el. kabler og teleanlegg  
Det skal foreligge tekniske anlegg som Vann og Avløp som sikrer tilstrekkelig vannmengde og tilfredsstillende utslippsforhold, før byggetillatelse gis.
- 3. Planprosessen:**
- 3.1 Planprosess / Deltakere i prosessen:  
Svein Skjerpeng er initiativtaker i prosessen og lagt forutsetninger ved utarbeidelse av reguleringsplanen. Salten Kartdata var engasjert til å utføre første del av planarbeidet. Plan-Evo AS er engasjert til å bistå i arbeidet med fullføring av planen.
- 3.2 Kunngjøring av igangsatt planarbeid:  
Planarbeidet er kunngjort i NordSalten og Avis Nordland 26.06.09, og det er blitt utsendt varslingsbrev 23.06.09 til offentlige instanser og berørte parter.
- 3.3 Innspill til planarbeidet:  
Følgende innspill er mottatt:
- 1) Sametinget, 23.06.09, BILAG 4
    - Sametinget kjenner ikke til at det er registrert fredete kulturminner i det aktuelle området hvor tiltak planlegges
    - Alle markeringer må avklares med kulturminnemyndigheter
- Tas til etterretning*

- Sametinget må ha nøyaktige kartfestinger over tiltakets lokalisering og utforming, og avventer derfor sin endelige uttalelse inntil utarbeidelse av kart- og planmateriale med mer spesifikk angivelse av tiltakets art foreligger.

OK

- 2) Statens Vegvesen, 26.06.09, BILAG 5
  - Ingen merknader
- 3) Nordland Fylkeskommune, 09.07.09, BILAG 6
  - Ber om å ta hensyn til arealpolitikken i planarbeidet, å vise hensyn til estetiske forhold ved evt. ny bebyggelse og trekke berørte parter aktivt inn i prosessen.  
*Tatt til etterretning. Arealpolitikk samt estetiske forhold er tatt hensyn til i planarbeidet. Innspi fra berørte parter er vurdert.*
- 4) Tromsø museum, 04.08.09, BILAG 7
  - Ingen merknader
- 5) Siv Beate Kvammen (F1, F2, F3), 24.08.09, BILAG 8
  - Økt turistvirksomhet, trafikk og stadig større slitasje på veien på Røssøy  
*En økning med seks tomter vil gi minimalt utslag for tursitvirksomhet, og minimal økning i trafikk og slitasje.*
  - Bekymring for nedsatt vannkapasitet ved utbygging på øya, spesielt med tanke på egne tomter som ønskes å bli bebygd  
*Tatt til etterretning i reguleringsbestemmelsene*
  - Det eksisterer en privatrettslig avtale mellom Kvammen og Skjerping om at det ikke kan søkes fradeling av arealet mellom F2 og F3 uten samtykke fra Kvammen.  
*Tatt til etterretning, ingen fradeling av nevnt areal*
  - Ønsker å ha retten til å gjerde inn egen tomt pga. evt. problemer ved sauehold  
*Det vil ikke bli tillatt å gjerde inn egen tomt, da dette er et hyttefelt.*
- 6) Guri og Tor Torbergsen (F7), 07.09.09, BILAG 9
  - Ønsker ikke fellesparkering ved tomt
  - Ønsker ikke at tomt blir tatt med i fellesparkering da tomt har egen opparbeidet parkeringsplass
  - Ønsker at tomten blir tegnet inn mot vei.  
*Alle punkter er tatt til etterretning og tatt hensyn til i planforslaget*

(.4 Samarbeid. Jfr. Plan- og bygningsloven §12-8)

#### 4. **Planforslaget:**

##### 4.1 Reguleringsformålene i planen, kort beskrivelse av hvert formål:

- Det legges opp til følgende reguleringsformål:
- a) Bebyggelse og anlegg:  
F1-F22. Bygeområde for fritidsbebyggelse
  - b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

**K1. Kjørevei**  
**P1-P2. Parkeringsplasser (felles)**

c) Landbruks-, Natur- og Friluftsmål samt Reindrift  
**L1. Landbruksformål**

d) Hensynssone:  
**H1. Faresone - Kraftlinje**

4.2 Arealoppgave:  
Totalt regulert areal er 189 daa, hvorav delområdene utgjør følgende:

- Fritidsbebyggelse: F1-F22 26,1 daa

Arealet er fordelt slik:

Tomt	Areal
F1	2,1 daa
F2	2,0 daa
F3	1,6 daa
F4	1,0 daa
F5	1,1 daa
F6	1,1 daa
F7	1,6 daa
F8	1,0 daa
F9	1,0 daa
F10	1,0 daa
F11	1,0 daa
F12	1,0 daa
F13	1,0 daa
F14	1,0 daa
F15	1,0 daa
F16	1,0 daa
F17	1,0 daa
F18	1,0 daa
F19	1,0 daa
F20	1,0 daa
F21	1,6 daa
F22	1,0 daa

- Kjørevei: K1 6,3 daa

- Parkeringsplasser: P1-P2 0,6 daa

- Landbruksformål: L1 155 daa

- Faresone: H1 5,6 daa

4.3 Utnyttelsesgrad, høyder, struktur, og mengder:

Bebyggelsesområde F1-F22:

**Fritidsbebyggelse**

22 enheter.

Maks tillatt bebygd areal, BYA, er satt til maks 120 m<sup>2</sup>.

Bygning kan oppføres i én etasje. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22°-37°.

Største raffhøyde 3,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Endelig plassering av bebyggelsen på tomten skal godkjennes av kommunen.

(4.4 Demografiske forhold)

(4.5 Vegetasjon – behandling av eksisterende og ny)

(4.6 Klima: Planens innvirkning på klimatiske forhold)

(4.7 Trafikk - samordnet areal og trafikkplanlegging)

**5. Andre tiltak i forbindelse med planen:**

(5.1 Konsekvenser for trafikkforholdene i tilgrensende områder med forslag om tiltak)

5.2 Eventuelle økonomiske konsekvenser for Steigen kommune – barnehage, skole, kommunaltekniske anlegg og lignende:

Det er ingen kjente konsekvenser for Steigen kommune i forbindelse med planen.

5.3 Utbyggingsavtale med Steigen kommune:

Det vil ikke være behov for / krav om utbyggingsavtale i forbindelse med planen.



### III Reguleringsbestemmelser

#### FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR RØSSØY HYTTEOMRÅDE - STEIGEN KOMMUNE

##### § 1. PLANOMRÅDE:

Disse bestemmelser gjelder for et område som er avmerket på reguleringsplan i målestokk 1:2000 og datert 11.02.10 med plangrense. Planområdets areal er på 189 daa.

##### § 2. OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL:

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

##### I **Bebyggelse og anlegg:**

##### i **F1-F22. Område for fritidsbebyggelse**

Områdene F1-F22 er avsatt til fritidsbebyggelse. Hyttene skal plasseres slik at de best mulig faller inn i terrenget. Det tillates ikke oppført gjerde rundt hyttetomta.

På områdene F1, F7, F21 og F22 kan eksisterende fritidshus opprettholdes i sin nåværende størrelse, utforming og materialbruk. Nye hytter skal oppføres i én etasje, og i tillegg kan det på tomten føres opp anneks/uthus/naust, maks. tillatt bruksareal (T-BRA) på 120 m<sup>2</sup>. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22°-37°. Største rafhøyde 3,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

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

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

Avløp føres til ferdig utbygget og godkjent avløpsanlegg iht. forurensningsforskriften kap.16.

Toalettløsninger som utedo tillates ikke.

**II Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**

**i K1. Kjøreveg**

**ii P1-P2. Parkeringsplasser (felles)**

Parkeringsområdet P1 er felles for F4-F6 samt F14-F20. Parkeringsområdet P2 er felles for F8-F13. Fra P1 og P2 forutsettes adkomsten videre inn i området å skje til fots via felles gangveier og gangstier.

Parkeringsplassene for den enkelte tomt skal være opparbeidet før hyttene F2-F6 og F8-F20 tillates oppført. Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplasser for hver fritidsbolig i felles parkeringsplass eller på egen tomt der det ligger til rette for det.

**III Landbruks-, Natur- og Friluftsmål samt Reindrift**

**i LI. Landbruksformål**

Områdene regulert til landbruksformål og skal disponeres og drives i samsvar med jordlovens og skogbrukslovens bestemmelser.

Det tillates ikke bygging av naust til fritidseiendommene i områder regulert til Landbruks-, Natur- og Friluftsmål samt Reindrift.

**IV Hensynssone**

**i H1. Faresone – Kraftlinje**

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

**§3. VERNEVERDIGE FUNN**

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

**§4. FELLESBESTEMMELSER:**

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

**§5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

**5.1 Tekniske anlegg**

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

Siv Beate Kvammen  
Stordalsveien 16  
8011 Bodø  
Tlf.: 75 515151/ 90 674954

Bodø 240809

A/S Salten Kartdata  
8205 FAUSKE

### ANGÅENDE VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID, RØSSØY, STEIGEN

Det vises til brev fra A/S Salten Kartdata datert 230609, mottatt 260609 med varsel om at planarbeid på vegne av Svein Skjerpøing er igangsatt med reguleringsendring av eksisterende reguleringsplan for Røssøy.

Det vises til flere samtaler med ansatte i Steigen kommune i sakens anledning ( Helge Skram, Oluf Holmvaag, Gunnar Svalbjørg). Det vises også til telefonsamtale 120809 med Rita Helen Berg ved A/S Salten Kartdata.

Jeg ønsker å rette følgende kommentarer til det igangsatte planarbeidet, og forutsetter at disse momenter tas med i det videre arbeid:

Jeg eier tomt med påstående hytte på Røssøy gnr.82, bnr.8, samt ubebygde tomter bnr.15 og 16 på samme gnr.

Røssøy er arealmessig et nokså lite område. Området er blitt bebygd ytterligere siden eksisterende reguleringsplan for Røssøy hyttefelt (ved Svein Skjerpøing) trådte i kraft 2006. Det er siden tatt i bruk ytterligere to sjøhus ved Steigen Sjøhus samt etablert campingplass i området. Det er også planlagt 4 sjøhus i havneområdet. Det har også vært nevnt mulig utvidelse av Steigen Sjøhus.

-Vi har i sommer registrert merkbar økt ferdsel på Røssøy, både på vei og i strandområdet. Dette er ei naturlig følge av flere turister i området. Det som nå imidlertid er nytt er at turister tar seg til rette på slike måter at de faktisk går gjennom hyttetunet vårt uten sjenanse selv når familien oppholder seg ute. Jeg forstår det også slik at andre hyttenaboer faktisk opplever at turister setter seg og raster helt inntil hytten også når eierne er til stede. Dette at turister går så nært våre hytter anses som ei ulempe og har redusert vår trivsel.

-Det vil og bemerkes at veien ned til Røssøy og på Røssøy bærer preg av stadig større slitasje i og med økt trafikk og med resultat svekket veistandard.

-Vannkapasiteten stilles jeg også spørsmål ved. I sommer har det til tider vært dårlig vanntrykk og som vi tidligere ikke har erfart til tross for tørr sommer, noe også vår nærmeste hyttenabo har bemerket.

Sløye- og turistanlegget Steigen Sjøhus tar visstnok mye vann.

Ansatt ved landbruksavdelinga i Steigen kommune har fortalt at det har vært forespørsel fra privatpersoner om å få kople seg på vannanlegget( Røssøy vannverk - privat), men at dette har blitt avslått pga. kapasitetsproblemer. Svein Skjerping er leder av Røssøy vannverk.

Jeg er også gjort kjent med at leder av fiskebruket på Røssøy har gjort en av utbyggerne på Røssøy oppmerksom på at med ei større utbygging på øya kan vannreservoiret med dagens kapasitet bli berørt. Fiskemottaket er for øvrig stengt i sommerperioden hvor forbruket av vann kan forventes å være størst.

- På et gitt tidspunkt vil mine ubebygde hyttetomter sannsynligvis også bli bebygde. Slik situasjonen med vanntilførsel pr. idag er og videre hen vil være med 4 nye sjøhus (i Røssøy havn) som skal bygges samt ytterligere 8 hytter(ei er nå under bygging) i hht. nåværende reguleringsplan for Røssøy(Svein Skjerping), er jeg bekymret for at det på et gitt fremtidig tidspunkt ikke vil være mulig å bebygge mine to ubebygde tomter ut i fra vannkapasitet. Dette vil i så fall være uakseptabelt. Og nå planlegges det ytterligere 6-8 fritidsboliger.

-Det har fra Svein Skjerping vært søkt om dispensasjon fra nåværende reguleringsplan i den såkalte "mellomstykketaken" som berører meg, men som ikke førte frem. Dette dreier seg om et areal mellom mine to ubebygde tomter bnr. 15("Støa") og 16("Knausen"). Til orientering er grunneier Svein Skjerping bundet av en privatrettslig avtale med meg om at det ikke kan søkes om fradeling av dette mellomarealet uten samtykke fra meg. Dette er også formulert i tinglyst skjøte på gnr.82, bnr. 15 og 16.

-I henhold til gjeldende reguleringsplan er det ikke tillatt å gjerde inn tomtene.


Vi er gjort kjent med at Svein Skjerping nå skal starte med villsauhold i løpet av september måned i år. Det er også registrert at det er foretatt inngjerding i strandsonen på fast grunn av beiteområdet på "vår" side av øya.. Pr. 150809 kunne vi ikke se at inngjerding også var gjort på fjære sjø.

Dersom dette saueholdet vil medføre ulempe for oss i form av vandrende sau og saueskitt/ beiting på vår grunn, vil dette bli tatt opp med grunneier samt at vi da overfor kommunen vil påberope oss retten til inngjerding av egen eiendom.

-Konklusivt vil jeg ikke godta å bli påført ytterligere ulemper og svekkelse av egne interesser slik anført ved en eventuell ny reguleringsplan. Jeg vil heller ikke godta å bli påført ekstra utgifter/ ulemper ved mulig endring av eksisterende reguleringsplan slik jeg ble ved forrige reguleringsplanarbeid for Røssøy hyttefelt.

Min bekymring er nå om et vakkert stykke Norge - Røssøy - er nok fortettet, og at grensen for belastning av området er nådd. Bør ikke alle "parter" være tjent med levelige forhold?

Med vennlig hilsen

  
Siv Beate Kvammen

KOPI: Steigen kommune ved Gunnar Svalbjørg, 8283 Leinesfjord



VEDLEGG 5  
LANGSET 7/9-200

## Steigen Kommune Teknisk Etat PROTEST Klage

HENVISER til Reguleringsplan - KART for Rössøy  
Hytteområde vedtatt i Steigen KommuneStyre  
20/12-06 SAK K-45/06 VISER til parkeringsområde  
F.P.4 der vår tomt-EIENDOM GNR 82 BNR 9  
BENEVNES som H5 og skall ha felles parkeringsplass  
med H16. Dette Hverken kan eller vill bli godtatt  
av oss da vi har en meget vellegnet og god  
parkeringsplass opparbeidet på egen Tomt H5. Vi  
forbeholder oss med dette retten til også for fremtiden  
å Beholde vår parkeringsplass og utkjørsel fra  
egen Tomt H5. Parkeringsplassen F.P.4 som vist  
på reguleringskartet vill også virke sjenende og støyende  
for vår Tomt H5 og ønskes ikke plassert der den er  
inntegnet på kartet. I tillegg er den plassert på den  
mest ustrategiske Geografiske plass mot (Bratt fjell)  
Den må bort fra området til flater terring. Samtidig  
må vår Tomt Benevnt H5 tas bort fra Fellesparkering  
og fellesområder både på kart og skriftlig.

Stiller også spørsmål? Hvorfor Tomten vår H5  
ikke er tegnet helt inn til kommunal vei som  
vist på vårt målebrev for Tomten. De andre Tomtene  
er tegnet til vei.

Henviser ellers til brev sendt fra oss datert 22/9-2008  
Saks NR 08/1036 og Etterlysning SVAR.

Kopi Svein Skjerping  
Rössøy 8289 våg

Geir Torpe, seer  
Tor Torleif

**NY BEHANDLING, DELING AV GRUNNEIENDOM  
GNR. 94 BNR. 33**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
Arkivsaksnr.: 05/665

Arkiv: G/B 094/033

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
94/05	Plan- og ressursutvalget i Steigen	20.06.2005
26/10	Plan- og ressursutvalget i Steigen	10.05.2010

**Forslag til vedtak:**

Det gis tillatelse til fradeling av bebyggelsen på gnr. 94 bnr. 33 på ca. 47 da. stor tomt. Jfr. jordlovens § 12 og plan- og bygningsloven (1985) §§ 63,66 og 93 h. Dette vedtaket erstatter vedtak i sak PLA DEL 94/05.

Eksisterende veiretter må sikres med stedfestet tinglyst erklæring på de nye parsellene.

**Saksutredning:**

**Parter:**

Søkere:

Terje Lund, Odins vei 2, 3128 Nøtterøy

Kjell Lund, Pålsvet 23, 1391 Vollen

**Bakgrunn:**

Terje og Kjell Lund eier i sameie gnr. 94 bnr. 33 på Lundøya, Steigen. Eiendommen ble oppretta ved skylddelingsforretning i 1973. Av skylddelingsforretninga framgår det at bnr. 33 fikk et totallareal på 50 da., herav 4 da. dyrka jord, 5 da kulturbeite og resten "annet areal". Jordstyret tilrådde fradeling fra hovedbruket på bakgrunn av at "arealet ikke er egnet til jordbruksformål".

I 2005 søkte eierne om fradeling av bebyggelsen på eiendommen. Det er ikke utarbeidd økonomisk kartverk på Lundøya, og det er derfor dårlig kartgrunnlag over eksisterende grenser, og vanskelig å gjøre arealberegninger. Tomta de søkte fradelt var tegna inn på ei skisse, og arealet var anslått utifra at eiendommens totalareal i skylddelingsforretninga var angitt til 50 da. På denne bakgrunn ble det søkt fradeling av 15 da., som omfatta bebyggelsen på eiendommen med unntak av naust. Det ble gitt tillatelse til fradeling av 15 da. Av saksutredninga framgår det at : *"På bakgrunn av eiendommens beliggenhet og begrensa resurser, vurderes det som uaktuelt at eiendommen i framtida kan drives til landbruksformål"*.

Ved oppmåling av tomta viste det seg at eiendommens totale areal er betydelig større enn de 50 da. som framgår av skylddelingsforretninga. Tomt som utformes i henhold til søknad fra 2005, er nå oppmålt til 47 da. Partene er orientert om dette, og har i fremmet ny søknad om fradeling, egentlig av samme areal som sist, men utifra at man nå er klar over at arealets størrelse er 47 da.

**Vurdering:**

Administrasjonens vurdering er at realitetene i saken ble avgjort ved behandlinga i 2005. Gnr. 94 bnr. 33 er en eiendom som utifra beliggenhet og resurser ikke er egna til landbruksdrift.

Det innstilles derfor på at tillatelsen til fradeling av arealet opprettholdes, selv om det viser seg å være tre ganger så stort som først antatt.

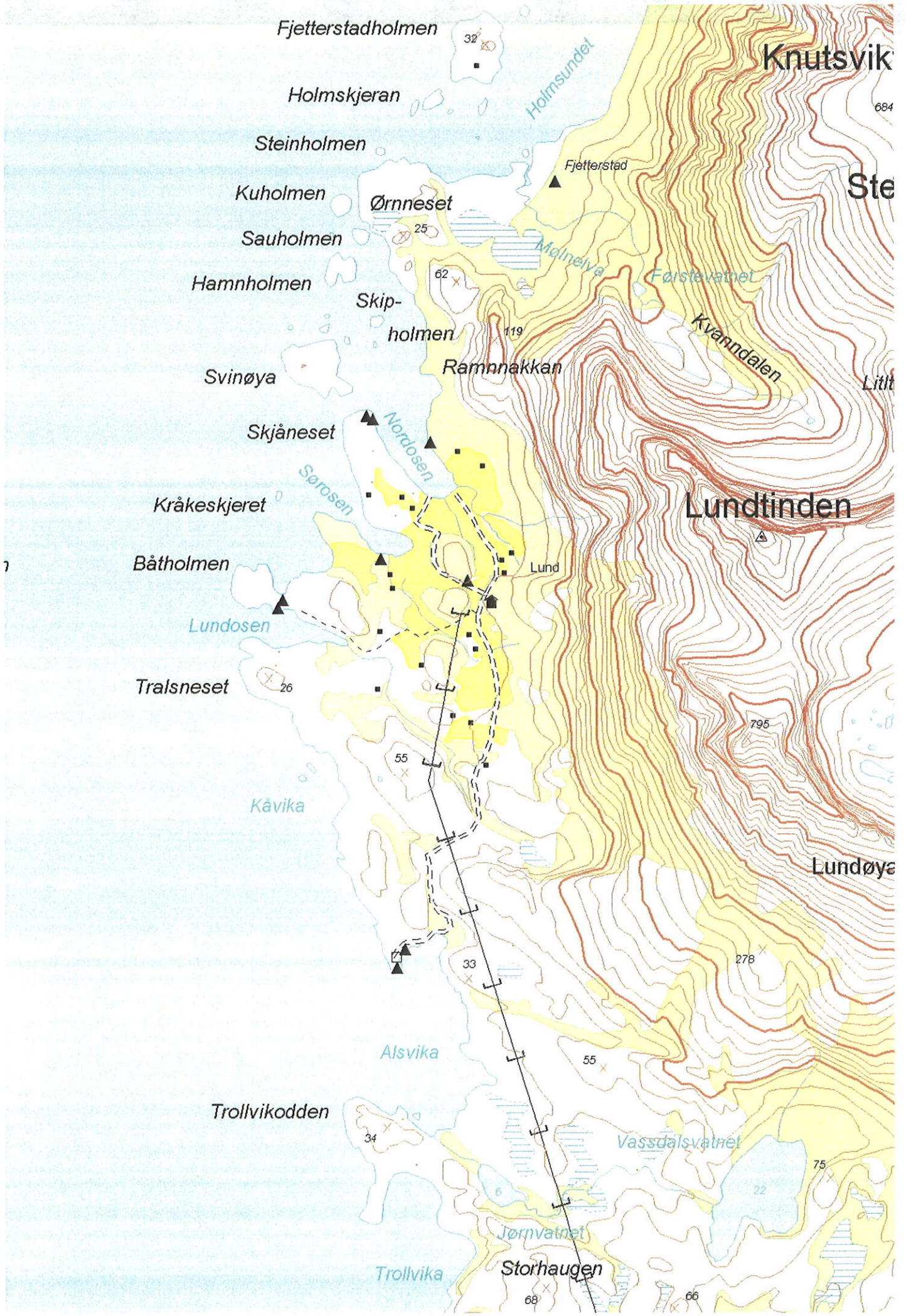
Oppstyking av arealet i stadig mindre enheter anses imidlertid som ei uønska utvikling med tanke på framtidig forvaltning av områdene, også på Lundøya. Det er derfor ikke ønskelig med fradeling av store parseller slik det blir i dette tilfellet. Slik oppstyking av areal blir ofte en konsekvens av et eiendommer overtas og eies i sameie. Partene oppfordres derfor sterkt til å oppløse sameiet i restarealet på bnr. 33 i forbindelse med utskilling av det omsøkte arealet.

**Vedlegg:**

Skisse over omsøkt areal

Oversiktskart Lund







men

Isneset

Lundosen

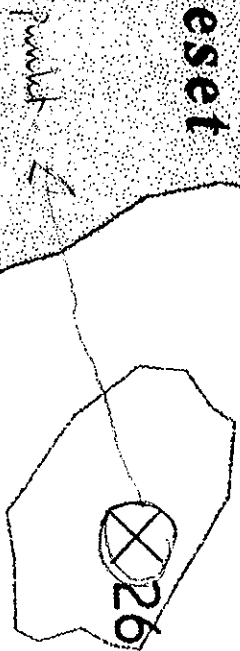
Moss area  
hill round of Toge Lund.

Naustr.

Lundhus

hovhus

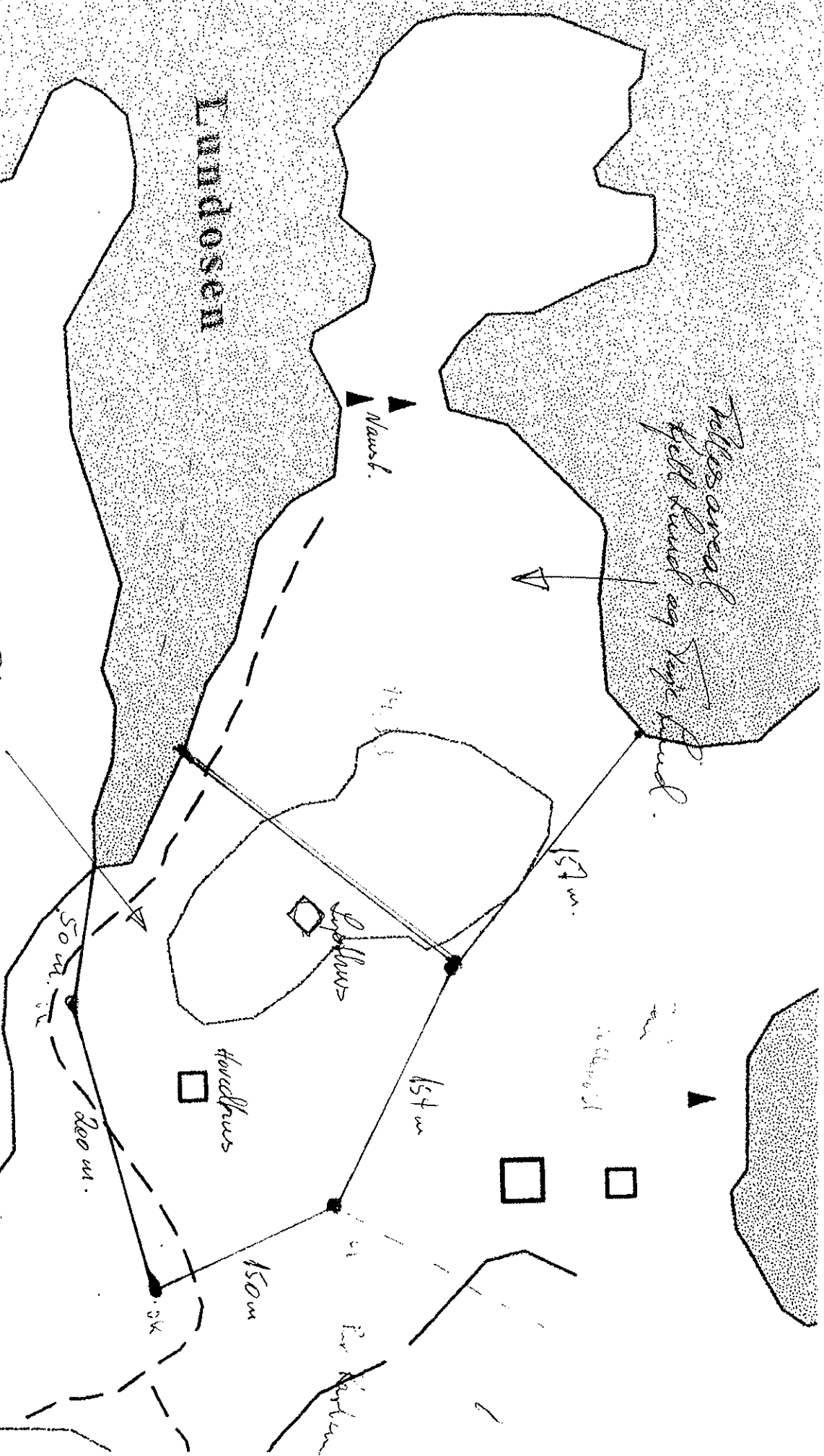
Ein Nordem



Skilles ut fra qm. 94, Lau. 33  
og overkjedes til Hill Lund.

— Gresse idag for qm. 94, Lau. 33

— Nærbere gresse mot Fells area (qm. 94, Lau. 33)  
eller kanskje haldning.



**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA LNF-1 OMRÅDE  
G.NR 42 B.NR 6 PÅ SKÅNLAND**

---

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
Arkivsaksnr.: 10/169

---

Arkiv: G/BNR 042/006

**Saksnr.:** Utvalg  
27/10 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
10.05.2010

**Forslag til vedtak:**

I

Det gis dispensasjon fra LNF1-kategorien og § 1-8 i plan- og bygningsloven av 2008 for fradeling av tomt på ca. 1 da. på gnr. 42 bnr. 6 i Steigen. Dispensasjonen til fradeling innebærer at tomta kan bebygges med fritidsbolig. Før bygging kan iverksettes må det fremmes konkret søknad om byggetillatelse. Dispensasjonen er basert på at kommunen etter ei samla vurdering kommer til at hensynet bak bestemmelsene i reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19. Begrunnelse for å gi dispensasjon: Fordelene med å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

II

Det gis tillatelse til fradeling av ca 1 da. tomt til fritidsformål fra gnr. 42 bnr. 6, jfr. jordlovens § 12 og plan- og bygningslovens (1985) § 63, 66 og 93h. Adkomst til tomta blir fra kommunal vei. Utforming av avkjørsel avtales nærmere med kommunen i forbindelse med oppmåling av tomta.

**Saksutredning:**

Det gjøres særskilt oppmerksom på at tillatelsen gitt i vedtaket foreldes etter tre år, dersom tomta ikke blir oppmålt og tinglyst. Dispensasjon for tillatelse til bygging vil også foreldes etter tre år.

**Parter:**

Jan-Ole Johansen, 8288 Bogøy

Det søkes om dispensasjon fra LNF1-bestemmelsen i kommuneplanens arealdel for fradeling av ca. 1 da tomt til fritidsformål på gnr. 42 bnr. 6 i Steigen. LNF1-kategorien åpner ikke for fradeling til fritidsformål. Den mosøkte tomta ligger også innenfor bygge- og deleforbudet i strandsonen, som i LNF1-områder er 100 m..

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.

#### § 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 tomtfestelova.

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

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

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

#### § 19-4. 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. Begrunnelsen viser til vedtak i sak 77/09, der det ble gitt dispensasjon for fradeling og bygging av fritidsbolig på ei tomt som ligger vest for den som nå omsøkes. Samtidig er det i kommuneplanens arealdel lagt LNF3-område umiddelbart øst for denne tomte. Den ligger derfor nå mellom to områder der det kan bygges fritidsbolig.

A.

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

- Forbudet mot tiltak i strandsonen skal ivareta et nasjonalt mål om at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Den har ofte et rikt biologisk mangfold, og omfatter viktige landskapsverdier.
- LNF1-kategorien i kommuneplanens arealdel omfatter områder med særlig viktige landbruks-, natur- og friluftsverdier. I disse områdene er bygging ikke tillatt, fordi særlig viktige interesser innen jordbruk, skogbruk, reindrift, jakt, fiske, natur, friluftsliv, kulturlandskapshensyn osv. kan bli skadelidende.

Det er ikke registrert særlig verdifull eller sjelden flora/fauna i området. Det er heller ikke et område som blir brukt til friluftaktivitet, eller der det er nevneverdig ferdsel i strandsonen. I vurderinga av om hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, må det legges vekt på hvilken endring det omsøkte tiltaket vil medføre i forhold til disse hensynene. Siden det allerede er åpnet for bygging på nabotomta, vil dette tiltaket føre til liten endring i forhold til begrensning av ferdsel i strandsonen.

**Konklusjon: Dispensasjon fører ikke til vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsene er ment å skulle ivareta.**

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: Fordelene med dispensasjon er for partene, som da kan gjennomføre sine ønsker om salg av tomt, og for kjøperen som kan realisere sine planer om bygging av fritidsbolig på tomta.

Ulemper: Utifra at det allerede er åpnet for bygging i umiddelbar nærhet av tomta, kan en ikke se noen ulemper ved at det gis dispensasjon. På grunn av tidligere tillatelse som er gitt, fører en eventuell dispensasjon i denne saken heller ikke til at grensen for bebygd område tøyes lengre inn i LNF1-området.

**Konklusjon: Fordelene vurderes å være klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon.**

C.

Varsling av naboer og regionale myndigheter, jfr. § 19-1

*Følgende er varslet:* Fylkesmannen i Nordland, Nordland Fylkeskommune, Reindriftsforvaltninga i Nordland og nabo Jarl Åsheim.

Følgende uttalelser er gitt:

Reindriftsforvaltninga har ingen merknader.

Nordland Fylkeskommune peker på at kommunen ikke kan gi dispensasjon dersom søknaden ikke er begrunnet. Videre pekes det på at fravær av negative konsekvenser ikke alene er nok grunn for å gi dispensasjon. De legger til grunn at hensynet til strandsonen må vektlegges, og at det kan være særskilte verdier for friluftsliv og allmennheten i det gjenstående arealet. De viser til at det finnes områder i umiddelbar nærhet som er åpnet for fritidsbebyggelse, og hvis det finnes ledige tomter her, bør det prioriteres å benytte disse. Fylkeskommunen beklager at kommunen i oversendelsen av saken ikke har gjort rede for områdetets betydning for friluftsliv/allmennhetens adgang til strandsonen, samt om det er ledige tomter til fritidsformål i nærheten. Utifra de foreliggende opplysninger ber fylkeskommunen om at kommunen avdlår dispensasjonen, og de vil ha vedtaket oversendt så snart det foreligger.



I følge departementets lovkommentar, bør kommunen ikke gi dispensasjon i strid med uttalelse fra statlig eller regional myndighet. I dette tilfellet har kommunen beklageligvis gitt mangelfulle opplysninger i oversendelsen av søknaden, og det har bidratt til den negative uttalelsen. Områdets betydning for friluftsliv og ferdsel i strandsonen er belyst ovenfor. I forhold til ledige tomter i nærområdet, så er det ikke regulert eller fradelt tomter til fritidsformål i området, men nærliggende områder er regulert som LNF3-område.

D.

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

E. Vurdering

En har konkludert med at det rettslige grunnlaget for å kunne gi dispensasjon er til stede. Det generelle forvaltningsmessige prinsippet om likebehandling tilsier at vedtaket om å tilate deling/bygging på nabotomta på samme eiendom ga visse føringer også for behandling av denne saken. Dette var kommunen også oppmerksom på ved behandling av forrige sak, i september 2009. Utifra at en vurderer fordelene ved å dispensere som klart større enn ulempene i denne saken, tilrås det at søknaden innvilges.

**Vedlegg:**

Ortofoto M 1:5000





X Sak 77/09  
← Sak mai 2010



**KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM  
TIDLIGERE HEILÅRSBOLIG, GNR. 105 BNR. 110**

---

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
Arkivsaksnr.: 10/579

---

Arkiv: G/BNR 105/110

**Saksnr.: Utvalg**  
28/10 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
10.05.2010

**Forslag til vedtak:**

Knut Jann Sørensen gis konsesjon for erverv av gnr. 105 bnr. 110 i steigen 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: Knut Jann Sørensen, Rødknapplia 8 C, 4025 Stavanger  
Eier: Per Erik Andersen, Sollia 40, 1832 Askim  
Alf Einar Hillingstad, Løkkekroken 66, 1815 Askim

**Eiendommen**

som selges, gnr. 105 bnr. 110 ligger i Nordfold, ca. 2 km. fra sentrum. Eiendommen er på i alt ca. 16 da., beliggende mellom fylkesveien og havet. Deler av arealet er tidligere inmark, men det har ikke vært drevet på mange år og er mer eller mindre gjengrodd. Bebyggelsen består av et eldre bolighus på ca. 45 m<sup>2</sup> i to etasje, en mindre garasje og uthus. Eiendommen var bebodd fram til år 2000. Det var så utleid et års tid, sto tomt i noen år, ble i 2005 solgt som feriehus, og har siden vært brukt som det. I perioden fra 2005 er det gjort en del utbedringer på huset.

Området eiendommen ligger i har flere eldre bolighus/ småbruk. En del er fortsatt bebodd, mens andre brukes til feriehus.

I kommuneplanens arealdel er området regulert som LNF3-område, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der fradeling til bolig-, nærings- og fritidsformål kan tillates.

**Søkeren**

Søkeren er bosatt i Stavanger, men er oppvokst i Nordfold-området. Han opplyser i søknaden at han de siste 10 årene har feriert i lånt bolig i Nordfold. Da det kan bli aktuelt å flytte tilbake til Steigen ved oppnådd pensjonsalder, ønsker han allerede nå å forberede dette ved å skaffe seg egen bolig i området.

**Salgsprosessen**

Eiendommen har vært avertert på finn.no. Selgerne opplyser at det har vært flere interessenter til eiendommen. Kommunen kjenner ikke til at noen har ønsket å kjøpe eiendommen til boligformål.

Det er ikke framlagt takst på eiendommen. Kjøpesummen er oppgitt til kr. 420.000,- inkludert løse.

**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 avbebygde 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 bebygde 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 helårsboliger 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 helårsbolig og at salg av eiendommen som helårsbolig etter gjentatte forsøk er mislykket.

Konsesjonslovens § 9 gjelder særlige forhold som skal vektlegges for landbrukseiendommer. Prisivurdering 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 prisenivået for tilsvarende helårsboliger i området.*

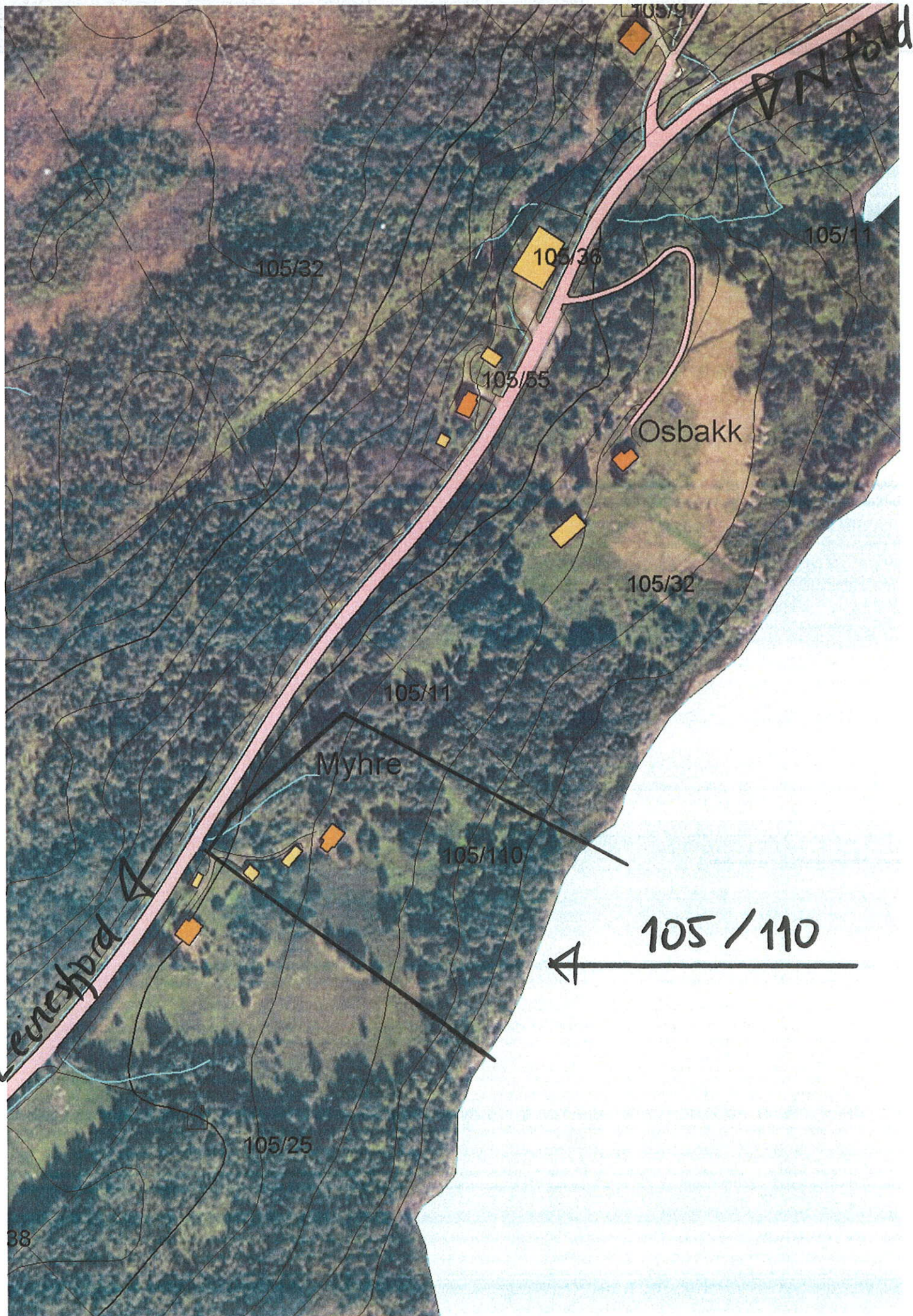
**Jordbrukssjefens vurdering**

Det legges til grunn at det er om lag ti år siden eiendommen har vært brukt som helårsbolig, og at eiendommen har vært annonsert gjennom finn.no, som etter hvert er et godt innarbeidet medium for kjøpere/selgere av eiendommer. Det vurderes derfor som lite trolig at noen vil kjøpe eiendommen til boligformål dersom konsesjon til fritidsformål blir avslått.

**Vedlegg:**

Ortofoto M 1:2000





M 1: 2000



## BEHANDLING SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN NORDSKOT HAVN

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
havn

Arkiv: NAVN nordskot

Arkivsaksnr.: 10/240

**Saksnr.: Utvalg**  
29/10 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
10.05.2010

### Forslag til vedtak:

Steigen Kystlag gis dispensasjon for oppføring av brygge på areal regulert til Offentlig plass i reguleringsplan for Nordskot Havn av 23.04.08. Dispensasjonen er basert på at kommunen etter ei samla vurdering kommer til at hensynet bak bestemmelsene i reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19.

Det settes følgende vilkår for dispensasjonen:

- Brygga inkludert servisebygg kan maksimalt ha ei grunnflate på 150 m<sup>2</sup>, og kan oppføres i to etasjer. Plassering og utforming gjøres i tråd med vedlegg til dispensasjonssøknad datert 25.02.10.
- Allmennhetens adgang til eiendommens utearealer skal ikke begrenses.
- Det må opparbeides tilstrekkelig med parkeringsplasser som ferdigstilles samtidig med det nye bygget.

Begrunnelse for å gi dispensasjon: Fordelene med å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulemperne. For nærmere redegjørelse for fordeler og ulemper vises det til saksutredninga pkt 3.

### Saksutredning:

Saken gjelder: Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan vedtatt 23.04.08

Søker: Steigen Kystlag, Nordskot

Eiendom: Ny eiendom i planområdet (jfr. tilsagn om kjøp av tomt).

Planstatus: Offentlig plass (OP)

Tiltak: Oppførelse av nytt bygg 10 x 12 m i 2 etasjer med tilbygg 10 x 3 m i 1 etg.

Lovanvendelse: Reguleringsplan for Nordskot Havn av 34.04.08.

Plan og bygningsloven 2008 Kap. 19 om dispensasjon

### Historikk:

Steigen kommune vedtok i 2008 en reguleringsplan for Nordskot Havn. Bakgrunnen for å utarbeide reguleringsplan på dette tidspunktet, var hovedsakelig et privat initiativ om utbygging av bolig/fritidsboliger i havneområdet, men også å gi plass for småbåthavn med tilhørende servicebygg og areal for trafikk og forretninger.

Et område mot sjø ble avsatt til offentlig plass (OP) med muligheter for å kunne etablere et servicebygg på inntil 30 m<sup>2</sup> som kan inneholde dusj, toalett, minikjøkken, vaskeutstyr, diverse rekvisita til småbåtanlegget samt arrangement på den offentlige plassen. Jfr. reguleringsbestemmelsene §4. Dette området (fyllinga) eies av Steigen kommune.

Det er for tida ikke noe initiativ for utbygging av bolig/fritidsboliger i planområdet.

Etter at reguleringsplanen ble godkjent, har Steigen kommune solgt det gamle skolebygget på Nordskot og Kystlaget som tidligere har hatt sitt tilhold i dette bygget, ser seg om etter nye lokaler for å kunne ta vare på lagets samling av båter, motorer og redskap.

Steigen formannskap har gitt Steigen Kystlag tilsagn om kjøp av et areal på 400 m<sup>2</sup> ytterst på den kommunale fyllinga, for oppføring av brygge. Det går fram av saskutredninga at det i lengre tid har vært en prosess mellom Kystlaget og kommunen der en har prøvd å komme fram til alternativ plassering av et slikt bygg, uten at en har lyktes med det. Det går også fram av saskutredninga at oppføring av ei brygge på fyllinga forutsetter at det gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for havneområdet, der den aktuelle tomte er regulert til "offentlig plass". Ei slik dispensasjonssak behandles i henhold til plan- og bygningsloven av 2008.

### **Dispensasjonssøknaden**

Steigen Kystlag har i brev av 25.02.10 søkt om dispensasjon fra § 4 i reguleringsplan for Nordskot Havn vedtatt 23.03.08. § 4 omfatter bestemmelser for "offentlige trafikkområder", herunder offentlig plass.

Av dispensasjonssøknaden går det fram at brygga skal være i 2 etasjer og ha ei grunnflate på 10 x 12 m med et tilbygg i en etasje med grunnflate 10 x 3 m som servicebygg i enden av dette. Brygga skal plasseres med røstet mot nord (sjøen), og tilbygget plasseres i motsatt røst, altså inn mot Nordskot. En oppfatter at tilbygget er tenkt å fylle de funksjoner som er beskrevet i som servisebygg i § 4 i reguleringsplanen.

Søknaden er vedlagt en situasjonsplan der det er skissert hvordan bygget er tenkt plassert, samt fasadetegninger av brygga med servisebygg.

### **Lovgrunnlaget:**

Lovgrunnlaget for behandling av søknaden finnes bl.a i Plan og bygningsloven av 2009 kapittel 19.

#### **§ 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.

I kraft 1 juli 2009, se § 34-1.

#### **§ 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.

I kraft 1 juli 2009, se § 34-1.

Endret ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## Administrasjonens vurdering i henhold til § 19

### 1. Begrunnelse

Begrunnelsen for søknaden framkommer i kystlagets brev av 17.09.09. Dette går på

- plassering nært bygdelagets forsamlingshus "Feskbruket" gir gode muligheter for å utnytte byggene sammen ved større arrangement.
- En oppnår en samstemt fasade mot sjøen, og det er planer om promenade som forlengelse av eksisterende kai. Dette vil gi større uteareal omkring byggene.
- Brygga skal bl.a. huse flere båter. Plassering som omsøkt gir mulighet for å sjøsette disse nokså lett. Samme fordel i forhold til lagring av utstyr som brukes på lagets kutter "Nordstjernen".
- alternativ plassering som har vært drøfta er på andre sida (vestsida) av butikken. Kystlaget argumenterer med at ei slik plassering vil ødelegge en opparbeidet plass (mens omsøkt plass ikke er opparbeidet), samt at en vest for butikken vil miste ei mer verdifull utsikt mot kveldssola enn ved omsøkt plassering.

### 2.

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.

Det søkes dispensasjon for § 4 i planbestemmelsene, som beskriver offentlige trafikkarealer, i dette tilfelle den offentlige plassen. Det er ikke beskrevet i plandokumentene, og kommer heller ikke fram av øvrige dokument i planprosessen hvilke formål denne plassen skal ha. Generelt mener administrasjonen at formålet med denne plassen var å skape rom for allmenheten mot sjøen, hindre at adkomsten ned til småbåthavna ble "bygget inn" i for stor grad, og å beholde åpen utsikt mot nord og midnattssol. Det må tas med i betraktning at bakgrunnen for utarbeidelse av planen i hovedsak var å legge til rette for utbygging av fritidsboliger i havna.

Det omsøkte tiltaket vil redusere det åpne rommet mot sjøen. I reguleringsplanen er dette området 30 m bredt, og tiltaket vil altså beslaglegge 10 m av dette (selve bygget). Småbåtanlegget vil fortsatt ha en god adkomst. Fritidsboligene som er regulert inn i havneområdet tenkes lagt på ei rekke, med fasade/utsikt mot øst. De vil derfor ikke få sin utsikt redusert av tiltaket.

*Administrasjonens konklusjon i forhold til § 19-2 blir etter dette at dispensasjon som omsøkt ikke fører til en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta.*

### 3.

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:



- Kystlagets samlinger får ei god bygningsmessig plassering, i et nærmiljø der disse samlingene naturlig hører heime
- Bygget som planlegges blir en berikelse av havneområdet i forhold til byggeskikk og estetikk
- Det tilrettelegges for god, samordna utnyttelse av nærliggende bebyggelse, til beste for lokalsamfunnet

I motsetning til det som ofte er tilfelle i dispensasjonssaker, ser vi her flere fordeler ved dispensasjonen som er fordeler for samfunnet, ikke bare den enkelte part i saka. Dette henger sammen med at tiltakshaver er en frivillig organisasjon med nokså brei oppslutning i lokalsamfunnet.

Ulemper ved å gi dispensasjon:

- det åpne rommet fra sentrum av Nordskot mot nord blir beskåret. Se også pkt 1 ovenfor.

**Administrasjonens konklusjon er at fordeler klar overstiger ulemper ved denne dispensasjonen.**

4.

Varsling av naboer og regionale myndigheter

Følgende er varsla: Naboer til tiltaket, samt Nordskot og omegn bygdelag, Fylkesmannen i Nordland, Nordland Fylkeskommune, Statens vegvesen.

Følgende uttalelser er gitt:

- Fylkesmannen i Nordland stiller spørsmål ved om kommunen har anledning til å gi dispensasjon, og viser til bestemmelsen i § 19-2 om vesentlig tilsidesetting av hensyn bak bestemmelser/formål. Påpeker også kommunens plikt til å grunngi eventuelt vedtak om dispensasjon.
- Nordland Fylkeskommune ber om at kommunen, dersom dispensasjon blir gitt, setter vilkår som styrer utforming og omfang av tiltaket, samt allmennhetens tilgang og ferdsel.
- Statens vegvesen kan akseptere en større utnyttelsesgrad av området OP dersom det opparbeides tilstrekkelig med parkeringsplasser på dette området som ferdigstilles samtidig med det nye bygget.
- Nordskot og omegn bygdelag har behandlet dispensasjonssøknaden på sitt årsmøte, og har ingen innvendinger (enstemmig vedtatt).

Administrasjonens kommentarer:

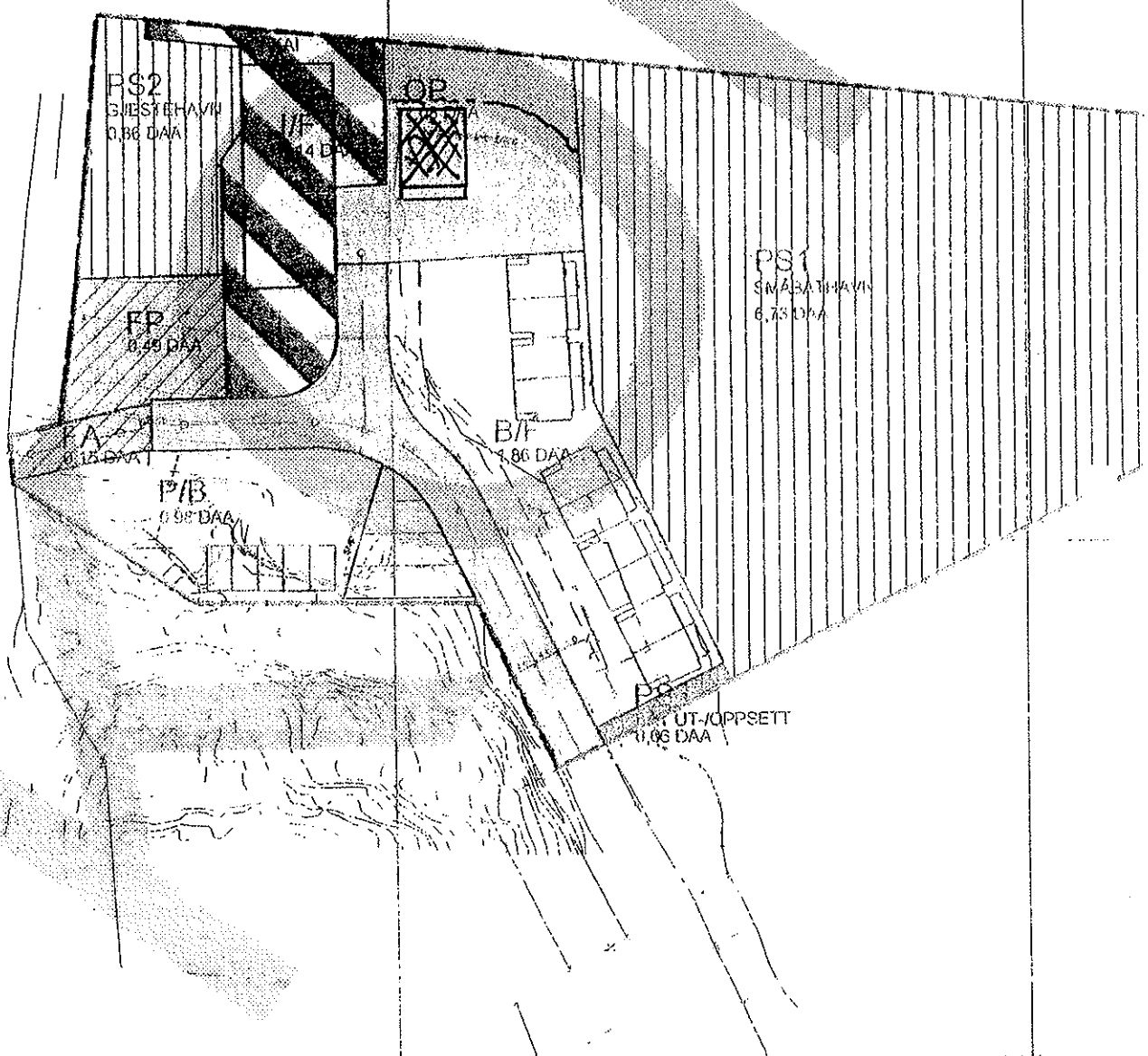
- Forholdet om det er anledning til å gi dispensasjon over vurdert ovenfor
- Utforming og omfanget av tiltaket reguleres gjennom vilkår til eventuell dispensasjon. Allmennhetens tilgang og ferdsel til området blir ikke begrenset annet enn av selve bygget. Tiltakshaver har i brev av 17.09.09 beskrevet en framtidig plan om promenade som forlengelse av eksisterende kai. Dette vil gi allmennheten svært god tilgjengelighet til havneområdet.
- Kravet om parkeringsareal følges opp som vilkår til eventuell dispensasjon.

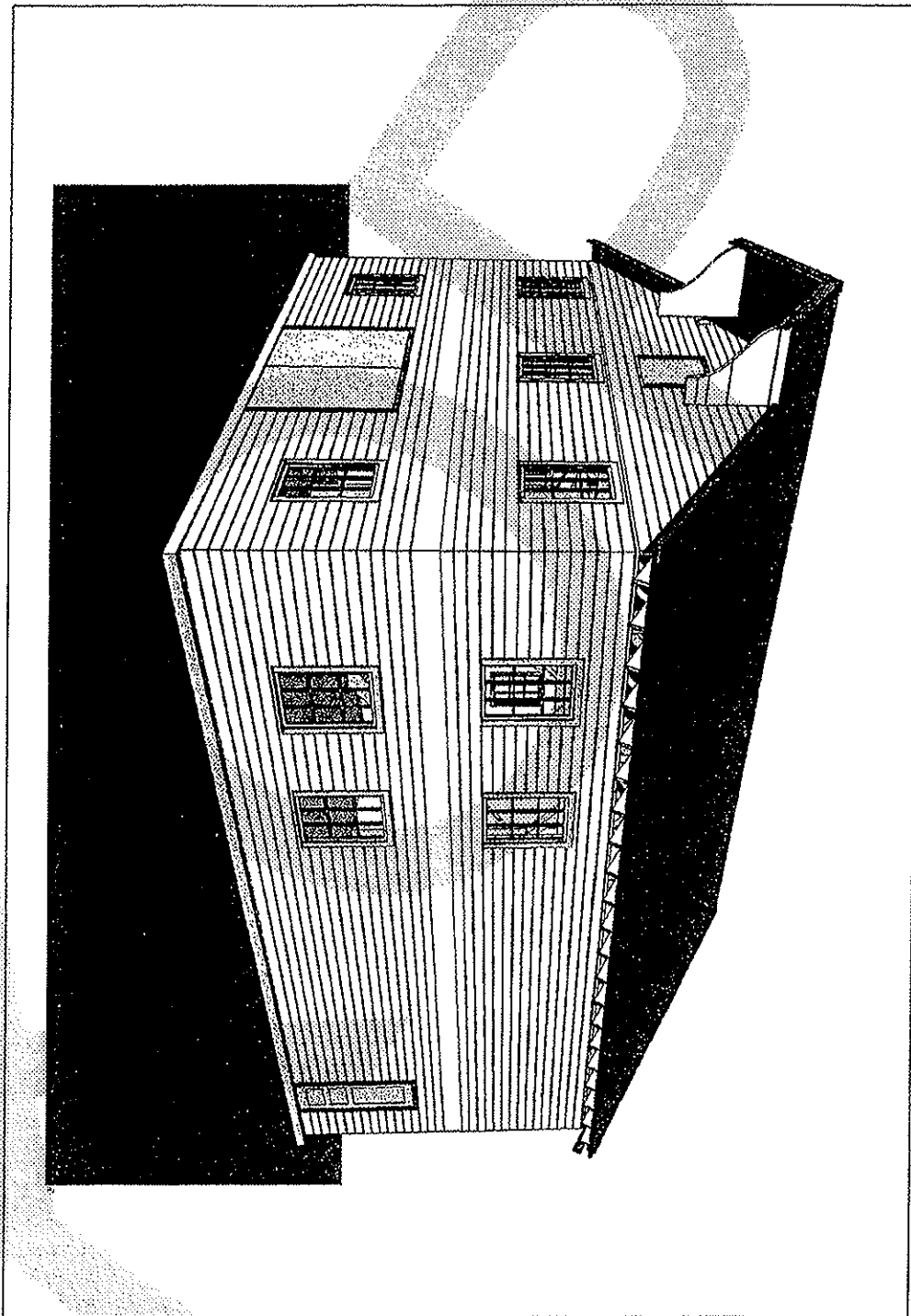
5. Konklusjon og tilråding

Administrasjonen finner at det rettslig sett er anledning til å gi dispensasjon (jfr. pkt 2 ovenfor). Videre konkluderes det med at fordeler for samfunnet er større enn ulempene ved å gi dispensasjon (jfr pkt 3 ovenfor). Tiltakets utforming og omfang reguleres gjennom vilkår

**Vedlegg:**

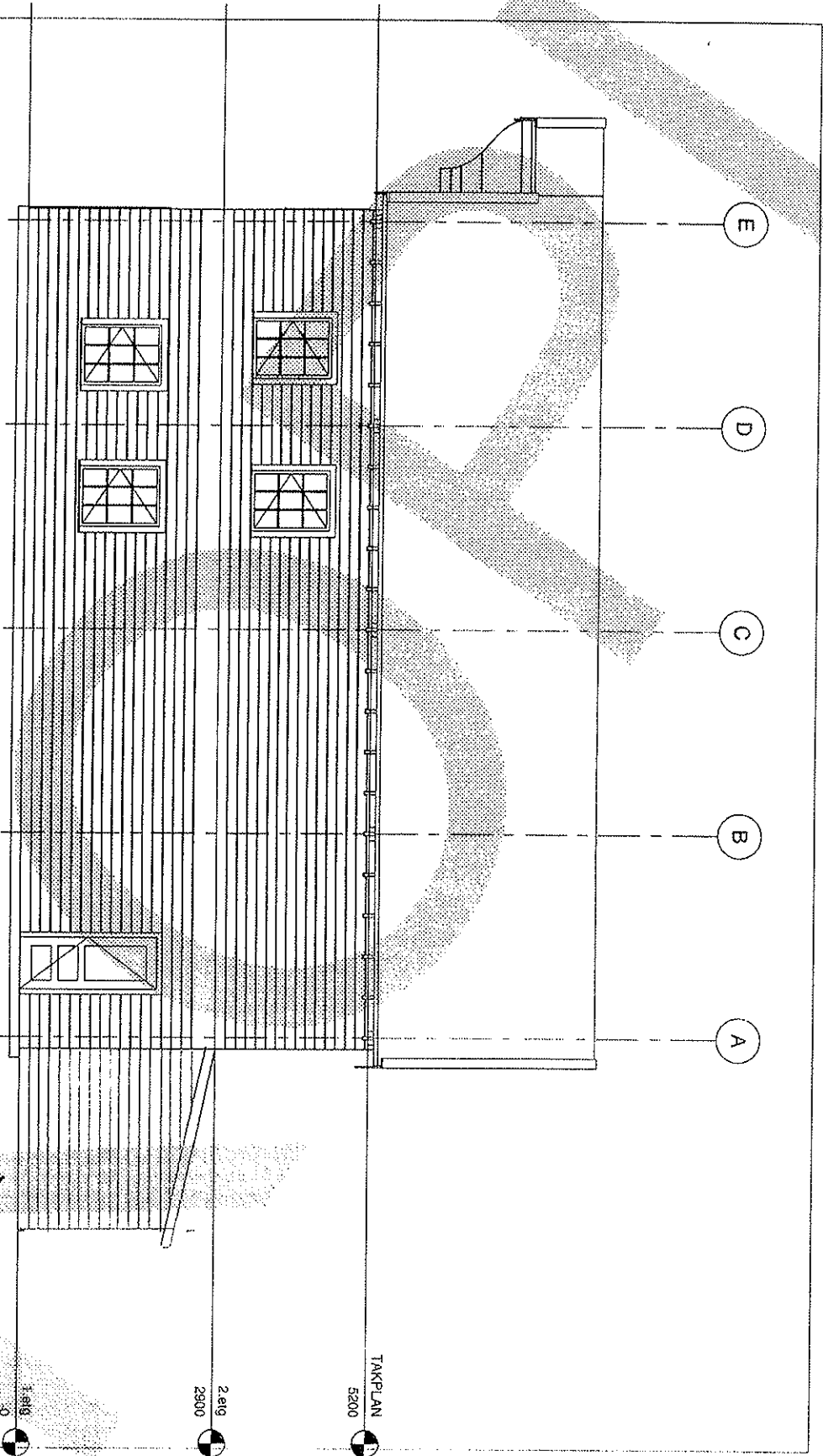
Kopi av tegninger og situasjonsplan  
Reguleringsbestemmelser for planen







FASADE VEST



*Servicebygning*

TAKPLAN  
5200

2:500

1:2000

Plandata 16.04.07.  
Siste revisjon av plankartet 13.09.07  
Siste revisjon av bestemmelsene 13.09.07

Plan- og ressursutvalgets vedtak: saksnr. 73/07 02.10.2007  
Kommunestyrets vedtak: Saksnr: 15/08 23.04.2008

## **REGULERINGSENDRING FOR NORDSKOT HAVN, STEIGEN KOMMUNE.**

# **Reguleringsbestemmelser**

Området reguleres til følgende formål i henhold til Plan- og bygningsloven:

### **§25.2. ledd. Kombinerte formål:**

- Forretning- og industriformål.
- Bolig- og fritidsbebyggelse.
- Boder og parkering.

### **§25.3. Offentlige trafikkområder:**

- Offentlig kjørevei.
- Offentlig plass.
- Annen veigrunn.

### **§25.6. Spesialområder.**

- Friluftsområde.
- Privat småbåtanlegg (land).
- Privat småbåtanlegg (sjødelen).

### **§25.7. Fellesområder.**

- Felles parkering.
- Felles adkomst.

Planområdet er totalt 14,64 daa.

## **§1 GENERELT**

- 1.1** Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og reguleringsformål.

Innenfor dette området skal bygninger plasseres innenfor de angitte byggegrenser som vist i planen og etter nærmere bestemmelser i reguleringsbestemmelsene.

- 1.2** Det kreves godkjent bygningstegninger for fritidsbebyggelsen og bygninger innenfor blandet formål.

Der hvor bygningene er inntegnet på plankartet skal de plasseres som vist i planen.

Der bygningenes plassering ikke er vist på plankartet skal det ved byggesaknad følge med situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Planen skal godkjennes av offentlig myndighet.

- 1.3 Det skal på egen grunn avsettes minimum 1,5 plasser pr enhet for bolig og 1,0 plasser pr enhet for fritidsbebyggelse til parkering, samt tilstrekkelig areal for adkomst, eller foreligg skriftlig avtale om parkering dersom den skal skje på annen eiendom.

## § 2 FELLESE BESTEMMELSER

- 2.1 Oppføring av nybygg eller tilbygg kan bare tillates når plassering, størrelse, form, materialbruk, detaljutforming og farge etter kommunens skjønn er tilpasset og i harmoni med den eksisterende bebyggelse.
- 2.2 Ved modernisering, vindusutskifting eller annet vesentlig reparasjonsarbeid på fasadene, skal kommunen kreve at dette gjøres på en måte som etter kommunens skjønn er tilpasset og i harmoni med den eksisterende bebyggelse.
- 2.3 Alle høydeforskjeller i terrenget som skal være offentlig tilgjengelige skal utføres på en måte som er tilfredsstillende for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

## § 3 KOMBINERTE FORMÅL

- 3.1 **Bolig- og fritidsbebyggelse:**  
Bygningene skal plasseres som vist i planen.  
Max høyde til gesims er 7m.  
Møneretning skal være som vist på planen.  
Takvinkel skal være mellom 30 - 40 grader.  
Maks BYA skal ikke overstige 35 %.

I de tilfeller der boenhetene skal benyttes som bolig, skal boenheten tilfredsstillende gjeldende krav og godkjennes av bygningsmyndighetene.

Til parkering skal avsettes 1 parkeringsplass pr. boenhet på egen eiendom.

- 3.2 **Blandet forretnings- og industriformål:**  
Ved videre utbygging skal det utarbeides en samlet situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering, parkering, adkomst m.m.  
Bygningene skal ha saltak.

Maks BYA skal ikke overstige 45 %.

Til parkering skal avsettes min 1 parkeringsplass pr. 50 kvm gulvflate ved forretningsareal, og 1 parkeringsplass pr. 100 kvm ved industriareal.  
Min. 1 parkeringsplass skal tilfredsstillende krav størrelse på oppstillingsplass for handikappede.

### **3.3 Blandet boder og Parkering:**

Området skal brukes til parkering på bakkeplanet.

Det tillates oppført bygninger i 2.etg., hvor 2.etg. tillates benyttet som bod.

Max høyde til gesims 5m.

Møneretning skal være som vist i planen.

Takvinkel skal være mellom 30 - 40 grader.

Maks BYA skal ikke overstige 30 %.

## **§4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

Kommunen forestår opparbeiding og vedlikehold av offentlige plass og kommunale trafikkområder.

Statens vegvesen har ansvar for egne trafikkområder.

Ingen kabelføringer i tilknytning til offentlige trafikkområder skal være luftspenn.

Kjøreveger og gang- og sykkelveger skal være asfaltert.

Offentlig plass skal enten være belagt med fast dekke og opparbeidet på en tiltalende måte.

Innenfor offentlig plass kan bygges et servisebygg på inn til 30 kvm i 1etg. som kan innholde dusj, toalett, mini kjøkken, vaskestyr samt diverse rekvisita til det private småbåtanlegget samt til arrangement på den offentlige plassen.

Vegskjæringer og fyllinger skal tilpasses omkringliggende terreng og behandles på en tiltalende måte ved ferdigstillelse.

Det skal opparbeides fysisk skille mellom offentlig veigrunn og areal regulert til bolig/ fritid i samråd med offentlig veimyndighet.

## **§5 SPESIALOMRÅDER**

### **5.1 Privat småbåtanlegg i sjø.**

Arealene skal brukes til fortøyning av båter ved flytebrygger samt nødvendig manøvreringsareal.



Til parkering skal avsettes minimum 1 parkeringsplass for hver 5. båt plass.

Min. 1 parkeringsplass skal tilfredsstillere krav størrelse på oppstillingsplass for handikappede.

**5.2 Privat småbåtanlegg på land.**

Arealet skal disponeres av småbåthavnen til utsett og opptak av småbåter.

**5.3 Friluftsområder.**

Det tillates ikke oppført bebyggelse i friluftsområdene.

I friluftsområder gjelder skogloven og tilhørende forskrifter.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

## **6 FELLESOMRÅDER.**

**6.1 Felles parkering.**

Felles parkeringsareal gjelder for blandet formål forretning og industri samt anlegg i sjø. Her settes av det antall parkeringsplasser som er angitt i disse bestemmelsene.

**6.2 Felles adkomst.**

Felles adkomst for eiendommene vest for planområdet.

## **7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER.**

**7.1 Offentlig areal OP**

Utbygger av område BF skal opparbeide området i henhold til utbyggingsavtale med Steigen kommune.

LOU arkitektkontor  
16.04.2007

Lorents Urgård  
Sivilarkitekt mnl