

## MØTEINNKALLING

Utvalg: Plan- og ressursutvalget i Steigen  
Møtested: Rådhuset, Leinesfjord  
Møtedato: 15.02.2011 Tid: Kl. 09:00

**NB. Møtet starter med befaring til Helnessund Brygger og Helnessund Bøteri. Oppmøte v/Rådhuset i Leinesfjord kl 09.00 for samkjøring til Helnessund. Det tas sikte på at vi er tilbake i Leinesfjord kl 11.30 og at vi spiser lunsj før møtet starter opp kl 12.00.**

Eventuelle forfall, samt forfallsgrunn bes meldt snarest til sentralbordet, tlf. 75778800.

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

Representantene ordner med skyss på billigste måte.

## SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr.	Arkivsaksnr.	Tittel
PS KST 1/11	10/213	<b>REGULERINGSPLAN SETTEFISKANLEGG FORSAN- 2.GANGS BEHANDLING</b>
PS 2/11	10/1677	<b>SØKNAD OM OMREGULERING/OPPHEVING AV DISPENSASJON FOR EIENDOM I LEINESFJORD (LENSMANNBYGGET)</b>
PS 3/11	11/43	<b>SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FORSANVATNET KRAFTVERK</b>
PS 4/11	10/1521	<b>SØKNAD OM STØTTE FRA KULTUR- OG NÆRINGSFOND HELNESSUND BRYGGER – NY BEHANDLING</b> (uts. i møte 08.12.10)

PS	5/11	11/4 <b>SØKNAD OM LÅN - NINA OG BJØRN OTTO BAMBERG</b>
PS	6/11	11/23 <b>SØKNAD OM STØTTE - HELNESSUNS BØTERI AS</b>
PS	7/11	11/234 <b>RAMME FOR BRUK AV NÆRINGSFOND OG TILTAKSFOND I 2011</b>
PS	8/11	11/233 <b>ÅRSMELDING FOR NÆRINGSETATEN 2010</b>
PS	9/11	10/1684 <b>SØKNAD OM KOMMUNALT TILSKUDD TIL FLYTEKAIANLEGG PÅ RØTNES</b>
PS PLA	10/11	10/804 <b>SØKNAD OM Å FÅ SETTE OPP LAVVO VED LUNDEVANNET DISPENSASJON FRA LNF 1</b>
PS DEL	11/11	10/1097 <b>SØKNAD OM FRADELING AV GRUNNEIENDOM GNR. 21 BNR. 1</b>
PS FSK	12/11	11/83 <b>SAKSBEHANDLINGSGEBYR 2011 PLAN- OG BYGNINGSLOVEN, MATRIKKELLOVEN M.FL.</b>
PS KLA	13/11	10/906 <b>KLAGE PÅ SØKNAD OM TILLATELSE TIL Å LEGGE UT FLYTEBRYGGE PÅ GNR 75 BNR 3+10 FRED SKAGSTAD</b>
PS KLA	14/11	10/992 <b>UTSATT BEHANDLING SØKNAD OM RIVNINGSTILLATELSE FOR ELDRE VÅNINGSHUS GNR 99 BNR 2 - HÅSAND</b>
PS DEL	15/11	11/7 <b>SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 68 BNR 5 FRADELING AV TUN FOR SALG AV LANDBRUKSEIENDOM SOM TILLEGGSJORD</b>
PS DEL	16/11	10/1548 <b>SØKNAD OM DISPENSASJON OG DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 6 BNR 7</b>

PS	17/11	10/999 <b>SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 105 BNR 29 DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLAN FOR NORDFOLD</b>
PS	18/11	10/1627 <b>KONSESJON PÅ TIDLIGERE HEILÅRSBOLIG GNR 5 BNR 115,116</b>
PS KST	19/11	10/631 <b>REVURDERING UTVIDA KONSESJONSPLIKT</b>
PS DEL	20/11	11/96 <b>SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 54 BNR 3 FRADELING AV ENESTE BOLIGHUS</b>
PS DEL	21/11	11/203 <b>SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR 106 BNR 21</b>
PS	22/11	11/235 <b>DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 30.11.2010 - 07.02.2011</b>

Eventuelt.





## REGULERINGSPLAN SETTEFISKANLEGG FORSAN- 2.GANGS BEHANDLING

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg  
Arkivsaksnr.: 10/213

Arkiv: NAVN Reg. plan Forsan

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
30/10	Plan- og ressursutvalget i Steigen	28.05.2010
149/10	Plan- og ressursutvalget i Steigen	05.10.2010
1/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	15.02.2011

### Forslag til vedtak:

Reguleringsplan for settefiskanlegg i Forsan vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12 – 12.

### Bakgrunn:

7.7.2009 fikk Nord-Salten Kraft AS konsesjon for regulering av Forsanvatnet og utbygging av Forsanvatnet kraftverk. Spørsmålet om bygging av settefiskanlegg i tilknytning til kraftverket Forsan kom første gang opp i 2000. Det har siden da vært klart at tiltaket ville kreve reguleringsplan. Mainstream Norway AS og Nord Salten Kraft AS har samarbeidet for å etablere kombinert ressursutnytting til kraft og settefiskproduksjon siden 2002.

Mainstream Norway AS har fått opsjon på kjøp av kommunal tomt. Mainstream Norway AS har også tatt initiativ overfor andre aktuelle grunneiere i området og fremmet tilbud om kjøp av grunn og rettigheter for erverv av mer grunn, men har slik kommunen forstår så langt fått negativt svar. Dersom partene ikke kommer til en minnelig ordning vil det være nødvendig med ekspropriasjon for å gjennomføre tiltaket.

Parallelt med at Steigen kommune behandler reguleringsplanen i medhold av plan- og bygningsloven pågår det en behandling etter akvakulturloven, forurensingsloven, matloven, saltvannsfiskeloven m. fl om tillatelse til å etablere settefiskanlegg på stedet. Det er også klart at tiltaket krever tillatelse etter Vannressursloven.

Det vises for øvrig til forslag til reguleringsplan – planbeskrivelse m/vedlegg for mer detaljert beskrivelse av planforslag og prosess.

### Saksutredning:

Norconsult har på vegne av Mainstream Norway AS utarbeidet privat forslag til detaljreguleringsplan for settefiskanlegg i Forsan. Mainstream Norway AS ønsker å bygge et nytt anlegg for produksjon av ca 8 mill smolt. Planforslaget skal tilrettelegge for utbygging av et landbasert settefiskanlegg.

Plan- og ressursutvalget vedtok i møte den 28.5.2010 at privat forslag til reguleringsplan for settefiskanlegg i Forsan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn fram til 20.08.10 i

henhold til Plan- og bygningslovens bestemmelser. Utvalget hadde ingen merknader til planforslaget.

Det kom 21 innspill til planforslaget, deriblant en innsigelse fra Sametinget. Mange av innspillene gikk på argumenter mot settefiskanlegget/reguleringsplanen som sådan, mens noen innspill gikk på konkrete endringer av planforslaget.

Ut fra bl.a. innsigelsen fra Sametinget kom Steigen kommune til at forslag til reguleringsplan måtte endres. I administrativt vedtak av 05.10.2011 ble det derfor vedtatt at revidert forslag til reguleringsplan for Forsan sendes på ny høring og legges ut til nytt offentlig ettersyn fram til 19.11.10 i henhold til Plan- og Bygningslovens bestemmelser. Høringen gjaldt de endringer som er gjort i revidert planforslag. I den nye høringen ble det slått fast at alle tidligere innkomne innspill også vil bli behandlet av plan- og ressursutvalg og kommunestyre før det fattes endelig vedtak om planen. I løpet av den nye høringsperioden kom det inn 13 innspill til revidert planforslag. Forholdet til samiske kulturminner er nå avklart, det foreligger ingen innsigelse til planen og revidert planforslaget kan nå fremmes for politisk behandling.

Forslagstiller, Mainstream Norway AS, er gitt anledning til å kommentere innspillene. Under følger en oppsummering av alle innspill i saken etterfulgt av forslagstiller sine vurderinger av innspillene og administrasjonens kommentarer.

## **Merknadsbehandling**

### Uttalelser første høringsrunde:

#### **Nord-Salten Kraft AS, 06.07.10**

Skriver at de i en periode har vurdert alternativ plassering av Forsan kraftverk (oppe ved fjellfoten). Dette har vært en tidkrevende prosess. Saken er nå avklart og de er nå tilbake på opprinnelig plassering som presentert tidligere.

#### Administrasjonens kommentar:

Det var denne vurderingen som medførte at det ble lagt ut på høring to alternative reguleringsplanforslag. Ut fra Kraftlagets beslutning, og at det er gitt konsesjon til bygging av kraftverket nede ved sjøen innebærer dette at det er alternativ 1 som blir valgt og som vil ligge til grunn for den videre behandlingen av reguleringsplanen.

#### **Kystverket Nordland, 06.07.10**

Har ingen spesielle merknader. Opplyser om at alle inngrep i sjøområder, så som bygging av molo, utlegging av flytebrygger eller lignende, vil måtte gjennomgå særskilt behandling i forhold til havne- og farvannsloven før tiltaket settes i verk. Søknad om slikt tiltak skal sendes Steigen kommune for behandling og avgjørelse etter havne- og farvannsloven.

#### Forslagstillers kommentar:

Reguleringsbestemmelsenes § 6.2 sier at område FS1 kan tilrettelegges med anlegg og installasjoner i sjø knyttet til driften av settefiskanlegget. Dette inkluderer konstruksjoner for fortøying/forankring, ledningsanlegg og stabiliserende motfyllinger. Kystverket vil være en høringspart ved den kommunale byggesaksbehandlingen.

#### Administrasjonens kommentar:

Opplysningene om behandlingen etter havne- og farvannsloven er tatt inn i bestemmelsene § 6.2 med slik formulering: *"Alle inngrep i sjø skal gjennomgå særskilt behandling etter havne- og farvannsloven."*

#### **Statens vegvesen, 07.07.10**

Det må gis bestemmelse til § 4 om at avkjørselen til settefiskanlegget dimensjoneres og utformes for vogntog med kjøremåte A. Kurveradier i avkjørselen må påføres plankartet. Målene på frisiktsonene må oppgis på plankartet. Eksisterende avkjørsel som skal stenges må markeres på plankartet. Grensen mellom VEG1 og VEG2 må legges til grensen mellom fylkeskommunens og privat eiendom. Kjørebredde på VEG1 må fjernes fra bestemmelsen. Det må tas med i rekkefølgebestemmelsene at avkjørselen skal være ferdig utbedret før det gis byggetillatelse på område S.

Forslagstillers kommentar:

Bestemmelsene om avkjørsel ivaretas i revisjon av planforslaget. Det foreslås følgende bestemmelse om rekkefølgebestemmelser: *Bygg kan ikke tas i bruk før avkjørsel fra VEG1 er ferdig opparbeidet.*

Administrasjonens kommentar:

Innspillene fra Statens vegvesen er innarbeidet slik Mainstream foreslår.

#### **Mainstream Norway v/prosjektleder, 17.08.10**

Oversender per e-post en forespørsel å utvide planområdet i området "FS2" fordi selskapets biolog anbefaler at en unngår å legge rørtraseen gjennom myrområdet. En utvidelse vil utgjøre kun ca. 3,3 da (ca. 2,4 %) av omsøkt planområde, og er skissert i e-posten. Området tilhører én av grunneierne (134/1), og vil ikke berøre noen av hyttene i området ekstra i forhold til foreliggende planforslag.

Biologens begrunnelse var følgende: Ut fra et miljøfaglig synspunkt er det lite ønskelig å "punktere" myrområdet ved å legge rørene i framkant av eller gjennom myra. Her er det leveområde og skjul for vadefugl, og jeg antar det benyttes mer på vår- og høsttrekket enn om sommeren. I tillegg betrakter jeg myra som en integrert del av Forsandeltaet i naturhistorisk sammenheng. Min anbefaling er derfor å prøve å legge rørene i bakkant, dvs. mellom myra og veien, i den grad det er mulig. En slik trase vil gå rett utenfor planområdet, slik det er beskrevet i Mainstreams planforslag. Ønsket om en justering har med andre ord bakgrunn i et ønske om å redusere konsekvensene for naturmiljøet i området.

Administrasjonens kommentar:

En slik mulig utvidelse er varslet alle berørte parter i brev av 19.07.10. Det har ikke kommet negative merknader til utvidelsen. Det anbefales derfor at plangrensen endres slik Mainstream foreslår. Dette er tatt inn i det reviderte plankartet som ble sendt på høring.

#### **Advokat Berntsen, representerer eierne til gnr. 134 bnr. 2, 3 og 5., 18.08.10**

Forstår det slik at all bebyggelse på ovennevnte eiendommer vil medgå i ervervet ved evt. stadfestelse og gjennomføring av planforslaget. Det er oppført følgende bygninger:

134/2; 1 våningshus, 1 hytte/fritidsbolig, 2 uthus, 1 utedo, 1 naust

134/3; 1 fritidsbolig, 1 anneks/uthus

134/5; 1 fritidsbolig, 1 uthus, 1 utedo

Redegjør for bruk av tomtene; fritidssted for eierne og fritidsaktiviteter for lokalbefolkning og turister. Låsetting av fisk praktiseres i den planlagte traseen for inntaks- og utslippsrør.

Området er i kommuneplanen regulert til LNF1 område og ligger innenfor 100 m sonen. Viser til at PBLs strenge kriterier for dispensasjoner. Swecos rapport om konsekvenser for flora og fauna og andre høringsuttalelser med innsigelser til etablering av settefiskanlegg. Hensynet til allmenne interesser og privat eiendom tilsier at planforslaget bør nektes vedtatt. Opprettholder tidligere forslag om annen plassering av settefiskanlegget, (på oversiden av veien bortenfor rasteplassen) og mener det evt. bør utredes. Konkluderer med at reguleringsplanen bør avvises, alternativt at annen plassering utredes.

Forslagstillers kommentar:

Gnr. 134/bnr. 3 vil ikke inngå i et erverv. Fiskeridirektoratet skriver i sitt innspill (20.7.2010) følgende; med de skisserte planer for inntak og utløp til sjø kan fiskeriaktivitet kombineres med etablering og drift av settefiskanlegg.

Steigen kommune har åpnet for en prosess med omregulering av området.

Administrasjonens kommentar:

Bygningene på gnr. 134/bnr. 3 vil slik vi forstår det ikke inngå i et erverv da de ligger utenfor reguleringsplanområdet. (se også seinere innspill med kommentar).

Når det gjelder låssetting er det vurdert av Fiskeridirektoratet. Det foreligger også en positiv uttalelse fra Steigen fiskarlag. Regulering av området kan skje på en lovlig måte gjennom den reguleringsprosessen som nå pågår.

I forhold til alternativ plassering av anlegget (på oversiden av veien) har Mainstream tidligere påpekt at anlegget er avhengig av nærhet til vann da fisken ikke tåler lang avstand under pumping til brønnbåt. Den anviste alternative tomte anses derfor lite aktuell. Steigen kommune må uansett ta stilling til den reguleringsplanen som nå er fremmet.

#### **Fiskeridirektoratet, 20.07.10**

Med de skisserte planer (vedlegg 32) for inntak og utløp til sjø i Forsbukta kan fiskeriaktivitet kombineres med etablering og drift av settefiskanlegg.

Forslagstillers kommentar:

Ingen.

Administrasjonens kommentar:

Det er også avklart med fiskeridirektoratet at de sjøvannsledningene som strekker seg utenfor reguleringsplanen formelt må behandles som en dispensasjonssak fra kommuneplanen.

Mainstream er orientert om at de må levere en søknad om dette.

#### **Reindrifftsforvaltningen Nordland, 17.08.10**

Har ingen merknader til planen.

#### **Steigen SV, 19.08.10**

Steigen SV er fortsatt kritisk til etablering av settefiskanlegget og er ikke fornøyd med tilsvaret etter 1. høringsrunde, der de stilte spørsmål ved lovligheten av en slik stor utbygging uten konsekvensutredning. Forrige uttalelse datert 29.1.2010 fremholdes derfor.

På tross av Swecos rapport der verdien av området for flora og fauna er vurdert som middels til stor mener Steigen SV at konsekvensene er for store, og for usikre i forhold til konsekvenser for ørretens vandring opp elva, til at utbygging bør gjennomføres. Swecos rapport er laget med utgangspunkt i observasjoner gjort på en enkelt dag, noe som gir et usikkert grunnlag spesielt i forhold til fauna.

Viser til Oreigningsloven § 2 som sier at inngrepet tvilløst skal være mer til gagn enn til skade hvis ekspropriasjon kan tillates. Lakseoppdrett er svært resurskrevende matproduksjon. Steigen SV mener det er uakseptabelt at dette faktum, overtredelse av eiendomsretten, ulempen for flora, fauna og landskap skal settes til side for det et settefiskanlegg vil representere i form av næringsutvikling.

Forslagstillers kommentar:

Tidligere kommentarer til innspill dater 29.1.2010 opprettholdes.

Administrasjonens kommentar:

Når det gjelder spørsmålet om konsekvensutredning av tiltaket forholder Steigen kommune seg til at det var Fiskeridirektoratet som var ansvarlig myndighet (nå overført Nordland Fylkeskommune) i henhold til forskrift om konsekvensutredning (KU) fordi reguleringsformålet er settefiskanlegg. De har avgjort at KU ikke er nødvendig og det forutsettes at den beslutningen er korrekt og lovlig.

Når det gjelder spørsmålet om ekspropriasjon, vil det eventuelt komme opp som en egen sak hvis reguleringsplanen blir vedtatt og stadfestet. Om inngrepet tvilløst er mer til "gavn enn skade" vil i tilfelle avgjøres da.

### **Rødt Steigen, 20.08.10**

Har ikke endret sin holdning til settefiskanlegget. Svarene på tidligere innspill er lite konkrete da det henvises til planforslaget som igjen gir rom for uklarheter og tolkning. Stiller seg fortsatt kritisk til tiltaket. Mener at ansvarlig myndighet må gjennomføre konsekvensutredning. Utslippmengde og konsekvens for fauna må ses i sammenheng med utslipp fra eksisterende anlegg i området. Peker på at det etablert 8-10 oppdretts og settefiskanlegg i fjordsystemet og at utslipp fra settefiskanlegget vil tilsvare kloakk fra 5 gangers Steigens befolkning i tillegg. Påpeker at ekspropriering er alvorlig for grunneierne og at utbygging vil redusere mulighetene området har som rekreasjonsområde for alltid. Peker på at oppdrett er en ressurskrevende næring og utslipp av fôr- og medisiner samt genetisk forurensing er med på å forringe miljøet i store havområder. Rødt Steigen innser at Mainstream AS har stor betydning for arbeidsplasser og inntekter til Steigen kommune, men mener de negative konsekvensene overskygger de positive. Mener Mainstream AS må vise at det er mulig å drive oppdrett på en slik måte at de negative konsekvensene ikke overskygger de positive. Det gjøres ikke med planene i Forsan.

Forslagstillers kommentar:

Tidligere kommentarer til innspill dater 27.1.2010 opprettholdes. Ansvarlig myndighet har avgjort at tiltaket ikke krever konsekvensutredning. Om anlegget skal omfatte renseanlegg avklares i utslippstillatelsen som inngår i byggesøknaden. Tiltaket vil kunne komme til å kreve ekspropriering. Planforslaget beskriver estetisk konsekvens og konsekvens for allmennhetens bruk av området.

Administrasjonens kommentar:

Når det gjelder spørsmålet om konsekvensutredning vises det til våre kommentarer over (Rødt Steigen). Når det gjelder utslippstillatelse vil ikke det avgjøres i behandlingen av byggesøknaden, men av Fylkesmannen som behandler søknaden om akvakulturtiltak i medhold av Forurensingsloven. De må vurdere den samlede belastningen i fjordområdet.

Spørsmålet om før og ressursbruk i laksenæringen er et tema som ikke behandles i denne reguleringsplanen. Mainstream har for øvrig nylig besluttet at utslippet fra settefiskanlegget skal renses.

**Adv Geir Haugen, representerer grunneierne på gnr. 134, bnr. 1., 20.08.10**

Viser til uttalelser fra 25.01 og 17.3.2010. Denne uttalelse må anses supplerende.

Understreker at reguleringsplanen kun skal omfatte det areal som er nødvendig for tiltaket. Rørtraseen er kun på 4 m bredde, men reguleringsplanen omfatter et langt større areal. Det er en vesentlig feil med saksbehandlingen når det ikke er utført KU. Forskrift om konsekvensutredning § 4.c tilsier klart at det må utføres en konsekvensutredning. Området oppfyller kriterier slik som "større naturområde som er særlig viktig for utøvelse av friluftsliv" og "viktig vassdragsnære områder".

Det er ikke foretatt visualisering av utsikten fra hyttene i nærhet slik den vil bli etter at settefiskanlegget er bygd. Kommunen har dermed mangelfullt beslutningsgrunnlag når det gjelder virkningene for hytteeierne. Mener at hvis ikke forannevnte krav til saksbehandlingen oppfylles vil vedtak om stadfestelse av reguleringsplanen være ugyldig.

Forslagstillers kommentar: (kom før planforslaget ble revidert)

Dagens reguleringsformål, LNFR, videreføres i planforslaget. Det åpnes for etablering av nedgravd rørtrase innenfor LNFR området. Etter anleggsfasen vil området tilbakeføres til dagens situasjon og være tilgjengelig for allmennheten som i dag.

Henviser til kapittel 3.2 i planbeskrivelsen der saksgang for avklaring av krav til konsekvensutredning er redegjort for.

Vedlegg 26 omfatter visualisering av utsikten fra hyttene på nordsiden av bukta.

Administrasjonens kommentar:

Bredde på traseen for vannrør er valgt ut fra en vurdering av hva som er nødvendig for å kunne finne en god løsning når røret fysisk skal legges. Endelig plassering av rørtraseen vil ikke kunne gjøres før NVE fatter vedtak i medhold av Vannressursloven. Det er derfor etter kommunens mening nødvendig med det areal som nå reguleres.

Angående konsekvensutredning(KU) av tiltaket så forholder Steigen kommune seg til Fiskeridirektoratet sin avgjørelse om at KU ikke var nødvendig. Det forutsettes at den beslutningen er korrekt og lovlig. Den visualiseringen som er gjort i saken anses som tilstrekkelig når det gjelder å få oversikt over virkningen for hytteeierne.

**Hildur Amalie Kristiansen, 23.08.10.**

Redegjør for området historie/verdi gjennom utdrag fra årbok for Steigen. Mener at å ta eiendommen med makt er et overgrep som ikke kan godtas. Innspillet rommer også et brev fra Steigen FRP til Kristiansen der FRP uttaler at de i denne saken tolker de samfunnsmessige forholdene til å veie tyngre enn eiendomsretten til fritidsboligeierne.

Forslagstillers kommentar:

Det er gjennomført flere møter med grunneierne i forsøk på å komme til enighet om kjøp av eiendommene. Mainstream har også fremmet konkrete tilbud til grunneierne om kjøp, men disse er så langt blitt avvist.

Administrasjonens kommentar:

En eventuell ekspropriasjon av grunn vil komme opp som en egen sak hvis reguleringsplanen blir vedtatt og stadfestet.

**Bård Olsen, 23.08.10**

Er innbygger i Straumfjord (nabobygda) og mener trusler om og eventuell ekspropriasjon av arealer oppfattes som et overgrep ovenfor berørte grunneiere.

I 1987 tilegnet kommunen seg gnr/bnr 133/1. Kommunens avgjørelse er vedlagt. Kommunens tilbud til Mainstream Norway angående salg av tomtearealer til settefiskanlegg er i sterk kontrast til kommunens begrunnelse om ervervelsen i 1987, som var tilrettelegging for turisme etc.

RV835 og omregulering til hyttefelt på Sirines har gjort at gjenværende strandsone i Forsbukta har største betydning for allmennhetens adgang til strandsonen og Steigenveien og flere hytteområder gjør at grønne lunger i strandsonen er nedbygd langt innover i kommunen. Rasteplassen og Forbukta er brukt som rekreasjonsområde for turister og innbyggere i kommunen.

Det er gode og brukte fiskeplasser i området. Fisken er periodevis mye påvirket av utslipp fra eksisterende matfiskanlegg. Økt utslipp er derfor bekymringsverdig. Bård Olsen går sterkt imot omregulering av arealene i Forsan og peker på at menneskets behov for arealer for rekreasjon, ferd og ro, lek og friluftsliv vanskelig kan regnes i kroner og ører.

Forslagstillers kommentar:

Beslutningen ble tatt lang tid tilbake, i 1987. For øvrig henvises til Steigen kommune for ytterligere kommentarer.

Planforslaget sikrer allmennhetens tilgang til strandsonen.

Planforslaget omfatter beskrivelse og visualisering av anleggets estetiske konsekvens.

Fiskeridirektoratet er egen høringspart.

Administrasjonens kommentar:

Kommunens begrunnelse for å erverve eiendommen i 1987 kan ikke sies å være et varig argument mot annen benyttelse. Bruk av kommunens eiendommer må avgjøres av det sittende kommunestyret og gjennom godkjente arealplaner. På eiendommen er det også bygget rasteplass.

Når det gjelder strandsonen legges det i reguleringsplanen opp til fri ferdsel langs stranda forbi settefiskanlegget. Olsen har et poeng i at det er få uberørte plasser, der det heller ikke er åpnet for utbygging, i strandsonen mellom Forsan og Holmvåg. De få plassene der det er mulig å parkere for allmennheten er populære og kommunen bør i fremtidige revideringer av kommuneplanen ha et spesielt øye på slike plasser.

I forhold til utslipp fra settefiskanlegget og påvirkning på fisk og fiskeplasser i havet er det spørsmål som ikke avgjøres gjennom denne reguleringsplanen, men gjennom behandling Fiskeridirektoratet, Mattilsynet og Fylkesmannens miljøvernnavdeling gjør av konsesjonssøknaden etter akvakulturloven. Mainstream har for øvrig nylig besluttet at utslippet skal renses.

**Fylkesmannen i Nordland, 23.08.10**

På bakgrunn av Swecos rapport og fordi det anes som positivt at inngrep samles og at vannressursen utnyttes på denne måten finner fylkesmannen ikke grunnlag for å ha vesentlig merknader til planforslagene. Lokalisering av vannkraftverk kunne med fordel vært en del av planen. Tar forbehold om behandling etter vannressursloven.

Forslagstillers kommentar:

Nord Salten Kraftlag vil besørge egen godkjenning for sitt område. Bestemmelsene sier at tillatelse til uttak av vann, detaljert utføring av nedgraving av rør og etablering av kummer og kryssing av elva skal avklares med NVE i forhold til vannressursloven i den grad det er nødvendig.

Administrasjonens kommentar:

Lokalisering av vannkraftanlegget er bestemt gjennom konsesjonen som er gitt, og detaljplan i henhold til Vannressursloven erstatter byggesaksbehandling. En ser derfor ikke behov for at kraftstasjonen er med i reguleringsplanen.

### **Sametinget, 24.08.10**

Sametinget gjennomførte befaring av planområdet 30.6.2010. Fra tidligere var 1 kulturminne kjent. På befaringen ble det registrert 10 nye kulturminner. Kart med avmerkede kulturminner er vedlagt. Kulturminnene kan settes inn i en samisk kontekst og vurderes derfor som automatisk fredete kulturminner. Sametinget reiser i brevet **innsigelse** til deler av arealdisponeringen i planforslaget.

Forslagstillers kommentar:

Mainstream har søkt om dispensasjon i forhold til berørte kulturminner i eget brev til Sametinget.

Administrasjonens kommentar:

Det er gjennomført et møte med Sametinget om innsigelsen. De registrerte kulturminnene er i revidert planforslag enten tatt ut eller regulert som båndlagt til kulturminner. Unntaket er to kulturminner i område S. Se for øvrig andre innspill og egen vurdering om samiske kulturminner.

### **Forsanvannets venner, 24.08.10**

Gjentar tidligere fremmete innspill om konsekvenser for natur og friluftsliv, særlig knyttet til utbyggingen av Forsanelva, men også den belastningen settefiskanlegget vil bli for havmiljø, natur og friluftsliv.

Understreker Forsanvassdragets unike kvaliteter og bruken som friluftsområde for lokalbefolkningen, grunneiere, hyttefolk, friluftinteresserte både innenfor og utenfor kommunens grenser, og turister.

Ei utbygging av denne karakter, med regulering av Forsanvatnet og elva, bygging av kraftstasjon, minikraftverk, transformatorstasjon, vanntårn, settefiskanlegg, veier og rørgater mm, samt avfallutslipp i havet rett utenfor, vil føre til dramatiske inngrep i omgivelsene.

Mener at disse inngrep, av et slikt omfang, vil ødelegge for bruken av omgivelsene som friluftsliv-område og er respektløst overfor eiere og brukere av området i nåtid og framtid.

Minner også om at den kommunale eiendommen som reguleringsplanen omfatter ble ervervet av Steigen kommune ved at staten brukte sin forkjøpsrett for at eiendommen skulle benyttes til turist- og fritidsformål. Mener at det er uakseptabelt å gi godkjenning til reguleringsplanen som vil ødelegge for dagens bruk av området.

Forslagstillers kommentar:

Se kommentarer til innspill datert 1.2.2010.

Beslutningen ble tatt lang tid tilbake, i 1987. For øvrig henvises til Steigen kommune for ytterligere kommentarer.



Administrasjonens kommentar:

Uttalelsen argumenterer hovedsakelig for hvorfor kommunestyret ikke bør godkjenne reguleringsplanen og har ikke konkrete innspill til selve reguleringsplanen. Argumentene for eller i mot godkjenning av reguleringsplanen er et politisk spørsmål som må vurderes av kommunestyret. I forhold til formålet med kjøpet vises det til kommentarer gitt til innspill fra Bård Olsen over.

### **Naturvernforbundet i Nordland, 24.08.10**

Naturvernforbundets krav om en plan som inneholder program for konsekvensutredning av tiltaket slik PBL forutsetter er ikke imøtekommet. Det vises til konsekvensvurderinger gjort i forbindelse med Nord Salten kraftlags konsesjonssøknad. Det er ikke tatt tilstrekkelig hensyn til senere krav vedrørende Naturmangfoldsloven og tap av biologisk mangfold, INON-områder og Elvedatabasen. Forsan har status som lokalt viktig våtmarksområde og er et nasjonalt viktig gruntvannsdelta. Saken bør også vurderes mot Vanndirektivet.

Gjentar tidligere innspill om at konsesjon fra OED til Forsanvatn kraftverk ble gitt politisk på bakgrunn av etablering av et settefiskanlegg som ikke var utredet.

Forsbukta er viktig beite- og hekkeområde for flere arter vade- og sjøfugl og oter. Endret vannføring og mulig forurensning som følge av settefiskanlegget er mangelfullt utredet.

Gjentar innspill om estetisk forurensning, støy, lukt og allmennhetens tilgang til strandsonen fra rasteplassen.

Utbygger gir feilinformasjon ved å hevde at området er avsatt til LNF område med spredt boligbebyggelse.

Gjentar innspill om at utslippsmengde og at anlegget vil ha utslipp uten rensing må belyses i planforslaget. Renseanlegg bør være et absolutt krav.

Gjentar tidligere fremmet innspill om at konsekvensene for fjorden bør utredes.

Manøvreringsregime må utarbeides. I innstilling fra NVE foreligger det manøvreringsregime der kraftverk skal stå stille fra mai til oktober slik at magasinet når HRV. På Mainstreams settefiskanlegg i Dyping er det stadige dispensasjoner fra fastsatt manøvreringsreglement på grunn av små nedbørmengder etc.

Forslagstillers kommentar:

Ansvarlig myndighet har avgjort at tiltaket ikke krever konsekvensutredning. Konsekvenser for topografi, vegetasjon, naturverdi og biologisk mangfold beskrives i planbeskrivelsen. Dette følges opp i reguleringsbestemmelsene. Bestemmelsene sier at tillatelse til uttak av vann, detaljert utføring av nedgraving av rør og etablering av kummer og kryssing av elva skal avklares med NVE i forhold til vannressursloven i den grad det er nødvendig.

Innspillet omhandler Nord Salten Kraftlags konsesjonssøknad, ikke reguleringsplanen og kommenteres derfor ikke.

Tilleggsutredning om flora og fauna ble ettersendt planforslaget. Temaet anses som tilstrekkelig utredet.

Planforslaget omfatter redegjørelse og visualisering av estetiske konsekvenser.

Settefiskanlegget vil medføre minimalt med støy og ikke i så stor grad at det vil være skjemmende for omgivelsene. Settefiskanlegget skal ikke medføre skjemmende lukt og hindrer ikke allmennhetens tilgang til strandsonen.

I kap 1.5 i planbeskrivelsen er det klart redegjort for at dette kun gjelder deler av området og at området hovedsakelig er regulert til LNF1 område.

Om anlegget skal omfatte renseanlegg avklares i utslippstillatelsen som vil inngå i byggesøknaden.

Ansvarlig myndighet har avgjort at tiltaket ikke krever konsekvensutredning. Manøvreringsregime inngår som en del av Nord Saltens Kraftlags tildelte konsesjoner for kraftverket, med tilhørende regulering av Forsanvatnet. Mainstream vil søke nødvendige tillatelser hos NVE for settefiskanlegg iht. Vannressursloven.

Administrasjonens kommentar:

Innspillet fra Naturvernforbundet er omfattende og kan godt leses som en samlet framstilling av de viktigste argumentene som er framført mot etablering av settefiskanlegg i Forsan. Administrasjonen mener imidlertid at reguleringsplanen er tilstrekkelig utredet når det gjelder landskap, naturverdi, biologisk mangfold, strandsone etc. til at kommunestyret nå kan fatte en beslutning. Mange av spørsmålene som reises av Naturvernforbundet avgjøres heller ikke gjennom reguleringsplanen, men av særlovsbehandlingene. Når det gjelder spørsmålet om renseanlegg avgjøres ikke det i forbindelse med byggesøknaden, men av Fylkesmannens miljøvernavdeling etter forurensingsloven. Mainstream har for øvrig nylig besluttet å rense utslippet. Naturvernforbundet gis også rett i at Naturmangfoldloven ikke er omtalt direkte i reguleringsplanen, men det er redegjort for de registrerte naturtyper og arter som finnes i området og konsekvensene er vurdert av fagetater som NVE og Fylkesmannens miljøvernavdeling. Utover dette må argumentene framført av Naturvernforbundet mot reguleringsplanen vurderes av kommunestyret som må veie disse opp mot de fordelene settefiskanlegget gir.

#### **Harald Holmvaag, 24.08.10**

Mener at hensynet til stedets egenart; kultur, natur og miljø tilsier at det ikke skal anlegges smoltanlegg og at det er et simpelt overgrep mot stedets folk. Skammelig at varaordfører i avisene raser mot grunneierne og vil ekspropriere. Det burde også konsekvensutredes alle de utslipp i fjorden som skjer fra alle anleggene.

Forslagstillers kommentar:

Disse momentene har vært fremmet av flere høringsparter og er tidligere kommentert.

Administrasjonens kommentar:

Argumentene blir vurdert av kommunestyret. Det er avklart av ansvarlig myndighet at konsekvensutredning ikke er nødvendig. Utslippene fra anlegget er besluttet renset.

#### **Norges vassdrags- og energidirektorat, 24.08.10**

Ingen vesentlige merknader til reguleringsplanen. Gjengir et kort sammendrag fra Swecos rapport om flora og fauna. Settefiskanlegget vil gi redusert tilførsel av ferskvann i gruntvannsområdet som da vil få endret vannkvalitet/økt saltholdighet. Livsbetingelsene for de plante- og dyreartene som lever i Forsbukta vil bli endret. Endring av vannføring, med regulering og legging av rørledninger, skal vurderes og behandles etter vannressursloven. For vassdragsmiljøet (tekniske inngrep, urørhet, utløpsområde) vil alternativ 2 være den beste løsningen.

Mener vannkraftverk med tilhørende installasjoner/anlegg bør avsettes som *bebyggelse og anlegg* og tas med i reguleringsplanen.

Gjør oppmerksom på at endring av vannføring, med regulering og legging av rørledninger skal vurderes og behandles etter vannressursloven.

Forslagstillers kommentar:

Konsekvensene for flora og fauna belyses i utredning fra Sweco.

Bestemmelsene sier at tillatelse til uttak av vann, detaljert utføring av nedgraving av rør og etablering av kummer og kryssing av elva skal avklares med NVE i forhold til vannressursloven i den grad det er nødvendig.

Nord Salten Kraftlag har bestemt at kraftverket skal bygges på kote 0 (alternativ 1). Alternativ 2 vil derfor utgå som alternativ.

Nord Salten Kraftlag vil besørge egen godkjenning for sitt område.

#### Administrasjonens kommentar

Lokalisering av vannkraftanlegget er bestemt gjennom konsesjonen som er gitt og detaljplan i henhold til Vannressursloven erstatter byggesaksbehandling. En ser derfor ikke behov for at kraftstasjonen er med i reguleringsplanen. Se også senere brev fra NVE. Alternativ 2 er ikke lenger aktuelt.

#### **Nordland Fylkeskommune, 27.08.10**

Ber om spesifisering i bestemmelsene angående eiendomsforhold for VEG 2.

Det ble spesifikt bedt om at den estetiske opplevelsen av området ble vektlagt i arbeidet. Dette har ikke blitt oppfulgt og ytterligere visualiseringer har ikke blitt utarbeidet.

Det må sikres at eventuell bygningsmasse får høy visuell kvalitet utover det som forventes av tilsvarende bygg andre steder. Bes om at det settes bestemmelser som styrer materialbruk på bygningsmassen.

Det bør vurderes å sette krav om skjermende beplantning.

Dersom kommunen ikke setter strengere bestemmelser på dette plannivået bes det om at fylkeskommunen blir høringspart i byggesaken.

Så langt som mulig bør man vurdere tiltak som reduserer de potensielle miljøkonsekvensene som kan oppstå. Det bes om at rørgata planlegges i detalj og at man vurderer avbøtende tiltak med tanke på visuelle konsekvenser, barrierevirkninger og andre aktuelle konsekvenser for naturmiljøet og friluftslivet.

#### Forslagstillers kommentar:

Spesifisering om VEG 2 ivaretas i revisjon av planforslag.

Estetisk konsekvens er vektlagt i planarbeidet og beskrevet i planbeskrivelsen samt vedlegg 26, 27 og 28 til planforslaget. Estisk kvalitet sikres også gjennom reguleringsbestemmelsene, særlig § 3.3. Behov for visualisering var et tema i innspill datert 8.4.2010. Dette ble også diskutert i planforum 2.3.2010 og videre i telefonsamtaler med Helge Lynghaug, Nordland Fylkeskommune. Det ble avklart at de visualiseringer som er vedlagt planforslaget er tilstrekkelig for å belyse tiltakets estetiske konsekvens.

Tiltakshaver mener bestemmelsene sikrer god visuell kvalitet. Det er ikke ønskelig å sette bestemmelser for materialbruk da dette vil kunne gi begrensninger for å oppnå optimale løsninger i en senere fase. Bestemmelsene setter krav om at byggesøknad skal være i tråd med blant annet vedlegg 26 som omtaler materialbruk.

I planforum 2.3.2010 poengterte fylkeskommunen at det ikke nødvendigvis er et poeng å "gjemme" settefiskanlegget, men å gi det en høy visuell kvalitet. Planforslaget omfatter krav til i estetisk utforming. I tillegg omfatter planforslaget følgende bestemmelse:

"Terrengforming og beplantning bør benyttes for å oppnå best mulig sikkerhetsmessig, miljømessig og visuell avskjerming mellom settefiskanlegget og omkringliggende områder." Rørene vil bli gravd ned og vil derfor ikke medføre visuelle konsekvenser, barrierevirkninger eller andre konsekvenser for naturmiljøet og friluftslivet. Når det gjelder anleggsfasen setter bestemmelsene krav til at arbeidsplan for bevaring av terreng og fauna samt tilbakeføring av berørte områder skal legges ved byggesøknad.

#### Administrasjonens kommentar

Visualiseringen av byggverkets utforming anses som tilfredsstillende beskrevet i reguleringsplanen, men bestemmelser for materialvalg er ikke tatt inn. Vi er enige med Fylkeskommunen om at det er viktig at bygget får en ” høy visuell kvalitet” og oppfatter Mainstream dit hen at de også vil strekke seg langt for å oppnå dette. En er allikevel enig med forslagstiller om at det er vanskelig å sette detaljerte bestemmelser for dette nå. Vi ser at Fylkeskommunen kan ha en særlig interesse å være med i prosessen om utforming og materialvalg og vi finner kravet om å være høringspart på byggesaken som rimelig ut fra dette. I bestemmelsene § 3.3 er derfor følgende tatt inn: ”Nordland Fylkeskommune blir høringspart på byggesaken.”

Utføring av rørgata vil bli vurdert og behandlet etter Vannressursloven, jfr. uttalelse fra NVE. Det legges derfor ikke opp til at rørgata planlegges i detalj i reguleringsplanen.

#### **Tromsø Museum, 01.09**

Gjelder marinarkeologisk uttalelse. Viser til flere maritime anlegg registrert av Sametinget i planområdet. Har ingen merknader til reguleringsplanen da det ikke planlegges direkte tiltak i sjø eller ferskvann.

#### Forslagstillers kommentar:

Se behandling av Sametingets innspill.

Reguleringsplanen omfatter tiltak i sjø. Henviser til § 6.2 i reguleringsbestemmelsene.

#### Administrasjonens kommentar

Bestemmelsene § 6.2 beskriver klart at det vil bli tiltak i sjø. Siden det ikke henvises til egne marinarkeologiske funn i området, men henvises til de funn Sametinget har påpekt i sin innsigelse, forutsetter vi at hensynet til aktuelle kulturminner blir ivaretatt gjennom behandlingen av Sametingets innsigelse.

#### **Norges Miljøvernforbund, 26.08.10**

Aksepterer ikke planforslaget som de mener må legges på is inntil en helhetlig, nasjonal strategi for videre havbruk er på plass. Det er ikke rom for videre vekst i oppdrettsindustrien uten å forårsake ytterligere miljø- og helseskader.

Forsbukta er en lokalt viktig våtmark. Det er kritikkverdig at NSK er gitt konsesjon til å regulere Forsanvatnet enda den endelige plasseringen av kraftstasjonen ikke er fastsatt. NSK kan dermed ta seg til rette og uhindret gjøre et betydelig inngrep i villmarkspreget kystnatur og et hittil lite berørt vassdrag.

Kommuneplanens arealdel ble revidert i 2005 og definerte hvilke lokaliteter akvakulturanlegg skal legges til. NMF protesterer mot at enkeltaktører skal gis dispensasjon.

Dersom ferskvannet til settefiskproduksjonen ikke renses og brukes på nytt vil 80 000 liter ferskvann i minuttet føre til et enormt ressursuttak. Da det eksisterer 3 nærliggende settefiskanlegg vil også sumeffektene bli for store.

Industriell oppdrett av fiskespisende fisk er ressurskrevende og tømmer havet for villfisk.

Dette medfører nedgang i antall sjøfugl langs norskekysten. En del av artene som fiskes og anvendes står dessuten på rødlisten. I pressemelding nr 76/2009 mener regjeringen at ”det er rom for bærekraftig vekst i lakseoppdrettsnæringen i 2010, men det blir ikke nye konsesjoner”. NMF mener stopp i tildelingen av nye konsesjoner er riktig.

Viser til den nye naturmangfoldlovens krav til beslutningsgrunnlag, vurdering av samlet belastning og bruk av føre- var prinsippet.

Forekomsten av viktige arter i planområdet gjør at tiltaket bør omfattes av forskriften om konsekvensutredning, især § 4b (jf. § 3e og vedlegg II nr. 40). Redegjør for arter i området. Lokalisering av settefiskanlegg ved Forsan vil potensielt ha sterk negativ økologisk konsekvens på lokal flora og fauna.

Ber om redegjøring for hvordan transporten av smolt til andre fasiliteter skal gjennomføres. Forskriften om transport av akvakulturdyr må kunne overholdes. Aksepterer ikke at nyetablert settefiskanlegg tjener som påskudd til senere å søke ny oppdrettskonsesjon ved samme eller nærliggende lokalitet.

Stiller følgende krav til oppdrettsnæringen: Tette og rømmingssikre anlegg med flytende tanker der vannet hentes opp fra minimum 50 m dybde for å utradere problemet med lakselus. Kloakkavfall og andre utslipp fra oppdrettsanleggene må renses og føres til land for kompostering.

Forslagstillers kommentar:

Innspillet om nasjonal strategi er en overordnet problemstilling. Det blir ikke riktig å kommentere dette i reguleringsplanarbeidet. Innspillet omhandler også Nord Salten Kraftlags allerede tildelte konsesjoner for kraftprosjektet, ikke reguleringsplanen, og kommenteres derfor ikke.

Steigen kommune har åpnet for omregulering av området til ønsket tiltak.

Mainstream vil benytte seg av vann som vil bli benyttet i kraftproduksjon, og tar derfor ikke ut mer vann enn det som allikevel vil medgå ifb. med NSKs kraftproduksjon.

Innspill om "sumeffekter" er uklart, men forhold knyttet til settefiskproduksjonen vil bli vurdert ifb. med behandling av egen konsesjonssøknad for dette. Videre henviser vi til vedlegg 32 til reguleringsplanforslaget; rapport fra NIVA vedr. anbefaling av plassering for utslipp til sjø.

Innspillet om at oppdrett tømmer havet for villfisk er en overordnet problemstilling. Det blir ikke riktig å kommentere dette i reguleringsplanarbeidet.

Konsekvenser for topografi, vegetasjon, naturverdi og biologisk mangfold beskrives i planbeskrivelsen. Dette følges opp i reguleringsbestemmelsene.

Ansvarlig myndighet har avgjort at tiltaket ikke krever konsekvensutredning.

Tema flora og fauna beskrives i planbeskrivelsen og i egen rapport fra biolog hos Sweco, datert 24/6-2010, etter gjennomført befarings og ettersendt Steigen kommune.

Smolten skal transporteres med båt og vil gjennomføres i henhold til de forskrifter som gjelder slik transport. Innspill anses ikke relevant ifb. med reguleringsplan.

Planforslaget gjelder et landbasert anlegg.

Anlegget vil få sjøvann fra Sagfjorden med inntakspunkt på 80-100 m dyp. Jfr. Vedlegg 32 (NIVA rapport) til reguleringsplan.

Sanitært vann (regnet som det som går fra toalett og lignende) vil gå gjennom septiktank etter vanlige offentlige bestemmelser.

For avløp fra settefiskeproduksjon vil Mainstream forholde seg til bestemmelser som vil inngå i en konsesjon for settefiskanlegget, samt øvrige relevante myndigheter.

Administrasjonens kommentar

NMF har flere momenter som går på nasjonal og delvis internasjonal forvaltning. Dette er argumenter som må vurderes politisk og som ikke kommenteres her.

Når det gjelder argumentet om dispensasjon er det slik at kommuneplanens arealdel gjelder inntil ny plan er vedtatt. I dette tilfelle er det fremmet forslag om en reguleringsplan som, etter en omfattende høringsrunde, vil overstyre kommuneplanens arealdel hvis den blir vedtatt. I

forhold til ressursuttaket av ferskvann, er det slik at et vesentlig argument for settefiskanlegg i Forsan er samlokaliseringen med kraftverket, slik at vannet blir brukt "to ganger".

Vannuttaket skal også behandles av NVE etter Vannressursloven.

Når det gjelder forholdet til Naturmangfoldloven og hensynet til rødlistearter er det redegjort for de registrerte naturtyper og arter som finnes i området, også gjennom en egen fagrappport. Konsekvensene er også vurdert av fagetater som NVE og Fylkesmannens miljøvernnavdeling i forbindelse med deres innspill. Det er for øvrig feil at *Gavia adamsii* er en nær truet gulneblomst som det hevdes. Dette er en gulneblom, altså en fugl, som er registrert vinterstid på havet utenfor Forsan.

En kan ikke se at det er hold i påstanden om at en lokalisering av settefiskanlegget vil ha sterk negativ effekt på lokal flora og fauna.

I forhold til transport av smolt reguleres dette av eget lovverk, og utslippstillatelse/eventuelle krav til rensing skjer i hht. forurensingsloven fra Fylkesmannen.

## Uttalelser andre høringsrunde:

### Statens vegvesen, 04.11.2010

Peker på at deres uttalelse i første høringsrunde i hovedsak er tatt til følge, men ønsker at atkomsten som skal stenges markeres på plankartet med symbol for stengt avkjørsel.

Forslagstillers kommentar:

Innspill bør tas til følge. Plankart oppdateres med symbol for stengt avkjørsel for den vegen som stenges.

Administrasjonens kommentar

Er justert i plankartet.

### Advokatene Berntsen, Lund og Kvalvik DA, 09.11.2010

Representerer eierne til gnr. 134 bnr. 2, 3 og 5. Opprettholder tidligere innspill til reguleringsplanen iht. brev til Steigen kommune 20.01.2010 og 17.8.2010.

Opplyser at også gnr. 134/bnr. 3 berøres direkte og vil inngå i erverv. Gnr. 134/bnr. 3 har rett til nausttomt og adkomst på gnr 134/bnr. 1.

Forslagstillers kommentar:

Mainstream viser til sine kommentarer, datert 27.9.2010. Mainstream registrerer at det er en ny opplysning at gnr. 134/ bnr. 3 blir direkte berørt. Hvorfor den ikke har kommet opp tidligere, er ukjent for de.

Eiendomsgrenser for gnr. 134/ bnr. 3 oppgitt av advokaten er heller ikke i tråd med opplysninger Mainstream nå har innhentet fra Steigen kommune. Kommunen opplyser at grensene er basert på eiendomsbeskrivelse fra 1917 og kan derfor ikke betraktes å være nøyaktige. Kommunen opplyser videre at de har forsøkt å få grensene nøyaktig innmålt i fellesskap med grunneierne, men at disse ikke har ønsket å bidra til innmåling av grensene. Nøyaktige eiendomsgrenser kan derfor ikke stedfestes før de er innmålt. Uavhengig av ovenstående, og i den grad det viser seg at gnr. 134 / bnr 3 blir direkte berørt av reguleringsplanen, vil eier bli behandlet tilsvarende øvrige berørte grunneiere.

Mainstream vil ivareta spørsmålet om naustrett og veirett i et erverv av berørte eiendommer.

Administrasjonens kommentar

Det vises til bestemmelsene § 2.1 som fastslår at avklaring av eiendomsforhold og kartfesting av eiendomsgrenser skal legges ved byggesøknad.

**Advokat Geir Haugen, 18.11.10,**

Representerer grunneierne på gnr. 134, bnr. 1. Opprettholder tidligere syn, herunder krav om konsekvensutredning og ytterligere visualisering.

Forslagstillers kommentar:

Mainstream henviser til sine kommentarer til innspill i første høringsrunde, datert 27.9.2010. Viser til kapittel 3.2 i planbeskrivelsen der saksgang for avklaring av krav til konsekvensutredning er redegjort for. (Både Fiskeridirektoratet og Nordland fylkeskommune har vurdert KU krav og begge har konkludert med at KU ikke nødvendig.) Vedlegg 26 i reguleringsplan omfatter visualisering av utsikten fra hyttene på nordsiden av bukta.

Administrasjonens kommentar

Etter vår vurdering er forslaget til reguleringsplan nå tilstrekkelig utredet og visualisert til at det kan fattes en beslutning i saken.

**Hildur-Amalie Kristiansen, 17.11.2010**

Redegjør for områdets historie/verdi. Mener eiendomsretten må respekteres og ønsker ikke at området skal eksproprieres. Peker på rasteplassen som er en del av kulturlandskap Nordland og at det mangler en spesifisering av rasteplassen i reguleringsplanen. Mener at Galleri Julius i Svartfjell fortsatt har verdi og blir skadelidende hvis reguleringsplanen vedtas.

Forslagstillers kommentar:

Jfr. Mainstreams kommentarer til samme innspill, 27.9.2010:

Det er gjennomført flere møter med grunneierne i forsøk på å komme til enighet om kjøp av eiendommene. Mainstream har også fremmet konkrete tilbud til grunneierne om kjøp, men disse er så langt blitt avvist.

Administrasjonens kommentar

En eventuell ekspropriasjon av grunn vil komme opp som en egen sak hvis reguleringsplanen blir vedtatt og stadfestet.

Når det gjelder rasteplassen er den utenfor reguleringsplanområdet og det kan derfor ikke knyttes bestemmelser eller lignende til denne i planen.

En kan ikke se at et settefiskanlegg i Forsan kan skade tiltak i Svartfjell.

**Norges vassdrags- og energidirektorat, Region Nord, 22.11.2010 og 25.11.2010**

NVE mener det er uheldig å behandle reguleringsplanen før konsesjon for settefiskanlegget er behandlet. Dette fordi foreslått trasé kan legge føringer for NVEs konsesjonsbehandling og godkjenning av detaljplan. Mener at bredde på avsatt rørgatetrasé fra kraftstasjon til settefiskanlegg ikke bør avsettes med større bredde enn det som er nødvendig. Peker på at rørgaten også skal behandles etter vannressursloven. Kommenterer endringen i reguleringsformål fra LNFR til STI.

Tidligere innspill vedr. konsekvens for vassdrag og miljø som følge av at stor del av vannet vil gå via settefiskanlegget opprettholdes. Ber om at vannkraftverk med tilhørende installasjoner/anlegg avsettes som "bebyggelse og anlegg" og tas med i reguleringsplanen.

Reiser innsigelse til planen hvis den behandles før konsesjon gitt etter Vannressursloven, men trekker innsigelsen i brev 3 dager senere. Advarer der mot at det kan bli nødvendig med endringer i reguleringsplanen som følge av vedtaket i konsesjonssaken.

Forslagstillers kommentar:

Steigen kommune har tidligere åpnet for parallell behandling av reguleringsplan og konsesjon for settefiskanlegg.

Endring i arealformål er gjort iht. hva som formelt er mest korrekt reguleringsformål, men ingen endring i hva som faktisk planlegges utført.

Når det gjelder bredde på rørtrase har Mainstream allerede justert planområdet for trasé ift. opprinnelige planforslag av to hensyn. For det ene er den tilpasset hensynet til Samiske kulturminner. For det andre er planområdet tilpasset anbefaling fra biolog. Jfr. rapport fra Sweco ang. flora og fauna, datert 24.6.2010, etter befaring. Her frarådes vi å gjøre inngrep i en verdifull myr i østre del av planområdet (FS2). Planområdet er derfor justert slik at vi unngår slikt inngrep.

I første høringsrunde ba NVE om vurdering av effekt på flora og fauna som følge av endret vannføring fra Forselvas utløp. Dette er besvart i ovennevnte rapport fra Sweco. Mainstream fikk i tillegg Swecos biolog til å befare rørgatetrasé fra kraftstasjon til settefiskanlegget. Dette nettopp for å kartlegge og allerede nå hensynta forhold som må vurderes ifb. med behandling av konsesjonssøknad for settefiskanlegg iht. Vannressursloven.

Mainstream anser derfor revidert planforslaget som vesentlig bedre enn det opprinnelige. Vi har kartlagt områder vi må unngå å berøre. Ytterligere innsnevring er ikke forsvarlig å foreta før vi har gjennomført detaljert prosjektering og gjort nøyaktig trasévalg.

Installasjoner/anlegg knyttet til kraftstasjonen tilhører Nord-Salten Kraft AS' prosjekt, og inngår derfor i den detaljplan de har utarbeidet og sendt NVE. Jfr. vår kommentar 27.9.2010.

Administrasjonens kommentar

Reguleringsplanen kan etter vårt syn nå behandles og NVE må forholde seg til trasé avsatt i reguleringsplanen da denne er tilpasset all kjent kunnskap om registrerte interesser i området. Når det gjelder bredden på rørtraseen er den etter kommunens syn ikke større enn nødvendig for å sikre tilstrekkelig handlingsrom ved legging av røret. Bestemmelsene i planen for allmenn ferdsel og seinere konsesjonsvilkår vil sikre en revegetering og at allmennhetens interesser i området blir minst mulig skadelidende. En kan ikke se at det er gode argumenter for at kraftstasjonen bør inngå i reguleringsplanen, da plassering av denne er fastsatt i konsesjon og detaljplaner.

### **Fylkesmannen i Nordland, 23.11.2011**

I forbindelse med at hoveddelen av LNF-( R) området er omgjort til trase for teknisk infrastruktur, ønsker de om mulig at det avsettes et vegetasjonsbelte mellom angjeldende rørgatetrase og Forsanbukta. Mener dette i større grad vil hensynta vegetasjonen, landskapsbildet og eventuelle friluftinteresser.

Forslagstillers kommentar:

Fritidseiendommer, samiske kulturminner og rørtekniske forhold har vært utslagsgivende for at rørgatetraseen er lokalisert ned mot strandsonen. I forhold til opprinnelig forslag er traseen



snevret inn betraktelig i forslaget der området er omgjort til formålet teknisk infrastruktur. En ytterligere innsnevring før en ferdig detaljprosjektert ledningstrase foreligger er ikke ønskelig. I bestemmelsene § 2.4 og § 4.4 står det anført følgende:

§2.4

*Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og berørte områder skal søkes tilbakeført med jorddekking, tilsåing, beplanting eller annen behandling. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Arbeidsplan for bevaring av terreng og fauna samt tilbakeføring av berørte områder skal legges ved byggesøknad.*

§ 4.4 (utdrag)

*.....Områdene skal være åpen for allmennheten og for dyr som går på beite. ....*

Vi mener at en med disse to bestemmelsene ivaretar Fylkesmannens innspill i forhold til terrenginngrep, vegetasjon og eventuelle friluftsinnteresser.

Administrasjonens kommentar

Fylkesmannen sitt innspill om en vegetasjonssone blir etter vårt syn ivarettatt gjennom reguleringsbestemmelsene, jfr. over. Det vises også til at detaljplan for røtraseen skal godkjennes av NVE etter en begrenset høring. Forhold som Fylkesmannen peker på vil også bli vurdert da, slik at rørgaten legges mest mulig skånsomt innenfor det området som nå reguleres.

**Sametinget, 19.11.2010, 23.11.2010 og 17.1.2011**

Etter at Sametinget reiste innsigelse mot det første planforslaget ble det som kjent fremmet nytt planforslag der planen ble justert i forhold til Samiske kulturminner. Det var likevel klart at det måtte søkes dispensasjon om to kulturminner (båtoppsett og båtstø) som ikke kunne unngås hvis settefiskanlegget skulle realiseres. I sitt første brev skriver Sametinget at revidert planforslag er forbedring ift. tidligere forslag, og at det i stor grad ivaretar hensynet til kulturminner og kulturmiljø, men at de for å sikre samiske kulturminneinteresser ønsket å ta inn bestemmelser til arealformål og hensynsoner i revidert planforslag. De fastslo videre at dispensasjon for de to nevnte kulturminnene må være innvilget før reguleringsplan kan vedtas av kommunen.

Etter det ble saken oversendt Riksantikvaren som ga nye vilkår til reguleringsplanen og Sametinget/Riksantikvaren har nå fastslått at reguleringsplanen kan vedtas hvis følgende bestemmelser tas inn i planen:

§1.3

*Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding senders Sametinget, jf. Lov 9. juni 1978 nr 50 om kulturminner § 8 andre ledd. Det forutsettes at dette pålegget formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.*

§ 9.1 H 730\_5

*Innenfor det båndlagte området er en nausttuft. Kulturminnet er fredet i henhold til kulturminneloven § 4.2.*

§ 9.1 H 730\_6

*Innenfor det båndlagte området er et båtoppsett. Kulturminnet er fredet i henhold til kulturminneloven § 4.2.*

*Til både H730\_5 og H730\_6 må det framgå at det i respektive områder ikke må utføres inngrep som er i strid med samme lovs § 3:*

*Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.*

Teksten i § 10.3 utgår og erstattes av følgende:

*Før iverksetting av reguleringsplan skal det foretas arkeologisk utgraving i de berørte automatisk fredete kulturminner, id 137952, båtsto og id 137946, båtoppsett i planområdet. Det skal tas kontakt med Sametinget i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske og kulturhistoriske granskingen kan fastsettes.*

Forslagstillers kommentar:

Samlet kommentar fra Mainstream: Sametingets innspill i brev datert 19.11.2010, etter deres presiseringer i brev 23.11.2010, er i tråd med Mainstreams forståelse.

Administrasjonens kommentar

Det har vært en omfattende prosess i forhold til Sametinget/Riksantikvaren for å avklare forholdet til de samiske kulturminnene i området. Gjennom de endringene som nå foreslås tatt inn i planen fra Sametinget, er en kommet fram til et kompromiss som gjør at reguleringsplanen kan behandles. Innspillene tas til følge og bestemmelsene er innarbeidet i planforslaget.

### **Lovgrunnlag**

Reguleringsplaner behandles med hjemmel i plan- og bygningsloven og vedtak fattes med hjemmel i § 12-12, første ledd:

#### **§ 12-12. Vedtak av reguleringsplan**

Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, legges det fram for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt. Kommunestyret må treffe vedtak senest tolv uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling. Det kan gis retningslinjer for det videre arbeid med planen.

### **Vurdering og oppsummering:**

Etablering av settefiskanlegg i Forsan har skapt et stort engasjement og det har i de to høringsrundene som har vært gjennomført i forbindelse med reguleringsplanen kommet inn 34 høringsinnspill. I tillegg kom det mange innspill i forbindelse med oppstartsmeldingen til reguleringsplanen. Saken er komplisert også fordi den behandles mer eller mindre parallelt etter en rekke lovverk.

Steigen kommune er ansvarlig myndighet etter plan- og bygningsloven og skal behandle spørsmålet om regulering av området. Mange argumenter som er framført mot etableringen er ikke relevante for denne behandlingen. Det gjelder for eksempel spørsmålet om utbygging av

Forsanvatnet. Konesjon til kraftutbygging er gitt, og spørsmålet om bruk av deler av vannet til settefiskanlegget vil bli behandlet etter Vannressursloven. Søknad er nylig sendt NVE og Steigen kommune er høringspart før vedtak fattes (også offentlig ettersyn). Mange har også vært kritisk til virkningen anlegget vil få på livet i fjorden. Dette er heller ikke særlig relevant for reguleringsplanen og vil bli avgjort gjennom behandlingen etter Forurensingsloven når det gjelder utslipp og Akvakulturloven når det gjelder virkning på annet havmiljø. Fiskeridirektoratet og Mattilsynet er også viktige høringsparter og fatter vedtak om dette. Mainstream Norway har for øvrig besluttet å rense utslippet fra settefiskanlegget.

Det som er relevant er den virkningen reguleringsplanen og gjennomføringen av den har på samfunn og miljø i Forsan i form av nedbygging av areal, bygging i strandsonen, biologisk mangfold, estetisk virkning for omgivelsene (hytter, rasteplass, utsikt etc.) og andre virkninger knyttet til anlegget slik det blir bygget. Relevant er også i høyeste grad at flere private grunneiere blir direkte berørt og at Mainstream Norway AS enda ikke har kommet til en avtale med disse om erverv av grunn. Grunneierne har gått sterkt i mot planforslaget slik det nå foreligger. Inntil 7 bygninger må påregnes revet/flyttet hvis planen skal gjennomføres.

De negative virkningene for grunneiere og miljø må veies opp mot de positive samfunnsmessige virkninger etableringen vil ha. Det viktigste for plasseringen i Forsan er kanskje at to inngrep samles (kraftstasjon og settefiskanlegg) og at vannressursen dermed utnyttes bedre. Andre viktige samfunnsmessige argumenter er knyttet til 10 -12 arbeidsplasser på anlegget, ringvirkninger for øvrig næringsliv i anleggs og driftsfase etc., selv om disse argumentene ikke er knyttet direkte til plasseringen i Forsan.

#### Alternativ plassering

Det har fra flere hold vært pekt på mulighetene for en alternativ plassering av anlegget, bl.a. fra berørte grunneiere som konkret har pekt på en plassering på oversiden av veien bortenfor rasteplassen. Mainstream har vurdert flere alternative plasseringer av settefiskanlegget i Forsbukta, men av tekniske grunner (enten for liten plass eller for langt fra havet) har de ikke funnet gode alternativer å flytte anlegget til.

Steigen kommune kan heller ikke se at det finnes realistiske alternativer som vil ha mindre negative virkninger på samfunn og miljø enn valgt plassering. Forslaget fra grunneierne har for liten plass og vil skape store problemer med kryssing av veien. Området ligger også i et område med potensiell rasfare. Anleggets plassering vil også bli mye mer dominerende i landskapet. Et alternativ på andre siden av bukta vil også berøre hytter og vil bli minst like synlig i landskapet. En plassering på Sirines er også lite aktuell pga samme forhold. Saksbehandler har vurdert om det kan tenkes å være alternative plasseringer i Steigen som utnytter andre vannkilder enn Forsanvatnet, men kan ikke se at det finnes realistiske alternativer til et anlegg av denne størrelsen. Vi legger derfor til grunn at dersom ikke settefiskanlegget kan bygges i Forsan vil det heller ikke bli bygd, i hvert fall ikke i Steigen.

#### Om eventuell ekspropriasjon

Settefiskanlegget inkludert rørgate har behov for mer areal enn Steigen kommunes eiendom i Forsan. Dersom partene ikke kommer til enighet om frivillig kjøp, kan det bli aktuelt å søke å ekspropriere grunn/rettigheter for å gjennomføre tiltaket. Plan- og bygningsloven gir kommunen hjemmel til å ekspropriere til gjennomføring av reguleringsplan (PBL kap. 16). Et annet alternativ er at Mainstream Norway AS søker til fylkesmannen om ekspropriasjon med hjemmel i Oreigningsloven § 2. Ekspropriasjon kan bare finne sted dersom det "må reknast

med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade” (jfr. ekspropriasjonsloven § 2 annet ledd). Hva som er relevante fordeler, må vurderes i det enkelte tilfellet. Det er likevel et ufravikelig krav at hensynet til allmenne samfunnsinteresser tilsier at ekspropriasjon skal finne sted. Dersom det eksproprieres til fordel for private, vil deres subjektive interesser bare være relevante i vurderingen så langt de korresponderer med generelle samfunnsinteresser (jfr. KRD rundskriv H-14/02). Avveiningen av samfunnets interesser kontra subjektive interesser for private parter i et område, gjøres delvis i reguleringsplanprosessen, der denne prosessen er gjennomført i forkant av ei ekspropriasjonssak. Plan- og bygningsloven sikrer at alle berørte parter involveres i prosessen.

Spørsmålet om en eventuell ekspropriasjon vil måtte komme opp som en egen sak hvis det blir en aktuell problemstilling.

### Konklusjon

En bygging av settefiskanlegg i Forsan vil bli en stor og godt synlig industrietablering i innfallsporten til Steigen, et vakkert landskapsområde kjent for sine flotte utsikt. Etableringen vil medføre riving av flere hytter mot eiernes vilje og har skapt stor motstand fra private grunneiere og andre høringsinstanser. Det har kommet mange relevante innspill mot reguleringsplanen, og selv om en del av innspillene også berører forhold som ikke direkte skal avgjøres gjennom behandlingen av reguleringsplanen, vil innspillene, sammen med utredningene som er knyttet til forslag til reguleringsplan, danne et godt grunnlag for å fatte vedtak i saken.

Det anbefales at reguleringsplanen godkjennes slik den nå foreligger. Reguleringsplanen er etter administrasjonens syn godt gjennomarbeidet og sikrer at det skal tas hensyn til estetikk, ferdsel, kulturminner, landskap, biologisk mangfold etc. så langt det lar seg gjøre ved en slik etablering. Settefiskanlegget vil bli en viktig bedriftsetablering med 10-12 arbeidsplasser og betydelige ringvirkninger og vil bidra til å videreutvikle og sikre Mainstream Norway sin virksomhet i distriktet. Lakseoppdrett er en voksende næring med stadig større behov for smolt og denne etableringen gir en sjelden mulighet til å samlokalisere kraft- og settefiskproduksjon, noe som også i sin tid var avgjørende for at kommunestyret sa ja til bygging av Forsanvatnet kraftverk. På denne måten utnyttes vannressursen fra Forsanvatnet bedre og inngrep samles til et sted, der det fra før også finnes tyngre inngrep som kraftlinje og vei som går rett ved settefiskanlegget. Det finnes heller ikke realistiske alternativ for en etablering av et slikt settefiskanlegg andre steder i kommunen.

Det mest kontroversielle ved saken er at det skjer mot flere grunneieres vilje og en godkjent reguleringsplan vil gi grunnlag for å reise ekspropriasjonssak der eiendom og feriesteder med flere bygninger kan søkes ekspropriert til fordel for Mainstream Norway AS. Gjennom reguleringsplanen tar kommunestyret stilling til omregulering fra hytter til settefiskanlegg, mens spørsmålet om en eventuell ekspropriasjon vil måtte komme opp som en egen sak hvis det fortsatt er en aktuell problemstilling når reguleringsplanen eventuelt er endelig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. Plan- og bygningsloven § 12-12 og 1-9. Frist for å klage er 3 uker etter at vedtaket er varslet.

### Vedlegg:

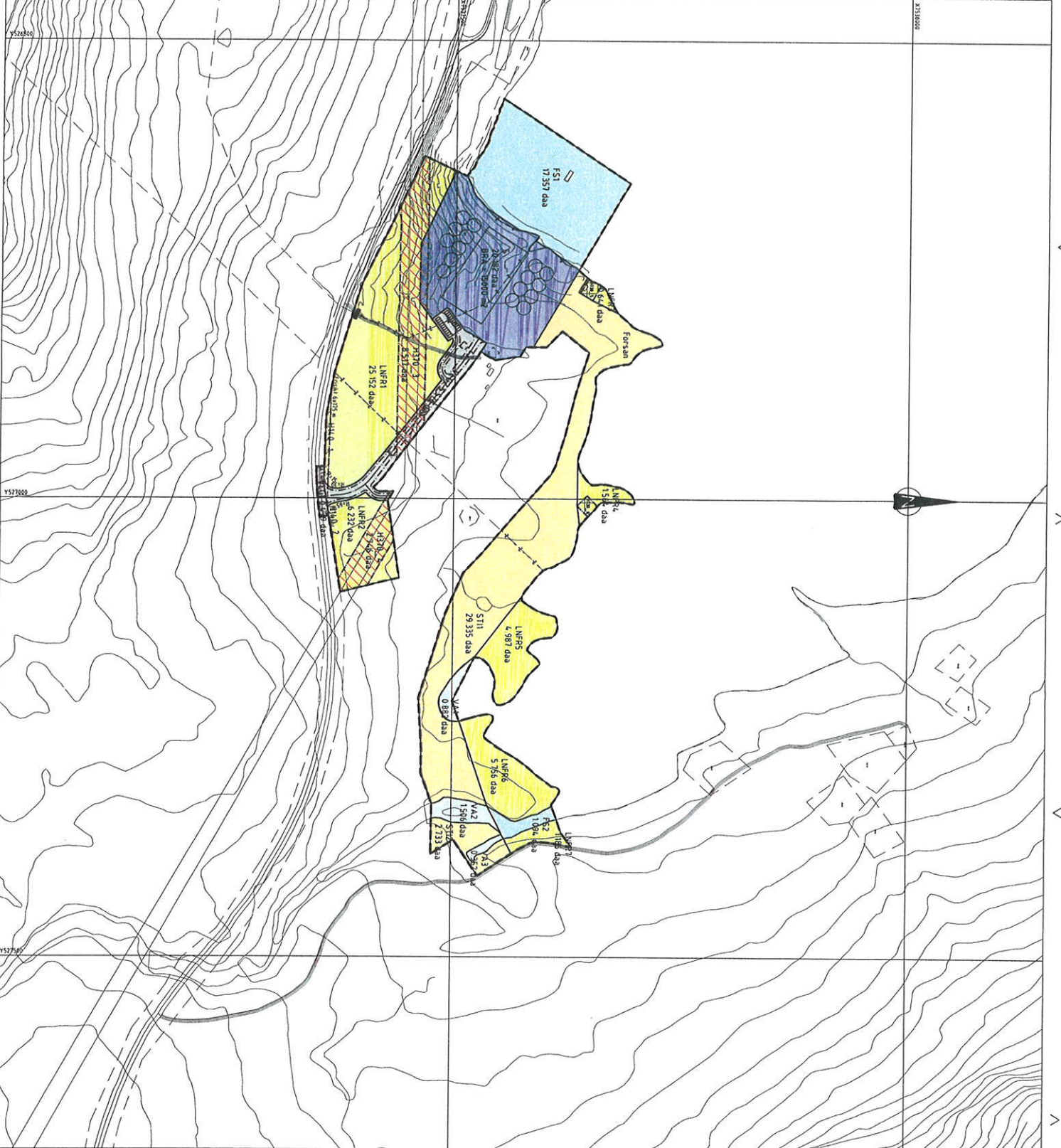
Vedlagt ligger revidert forslag til reguleringsplan for Forsan som omfatter:  
-Plankart

-Planbestemmelser  
(-Planbeskrivelse er under oppdatering og sendes kun kommunestyret)

Alle plandokumentene er også elektronisk tilgjengelig på  
[www.steigen.kommune.no/reguleringsplaner](http://www.steigen.kommune.no/reguleringsplaner). Der kan alle uttalelser etc. leses i sin helhet.

Roy Hansen  
Rådmann

Tordis Sofie Langseth  
Fagkoordinator



## Tegnforklaring

### Linjetyper

- Planens begrensning
- Grense for sone
- Grense for kommune
- Reguleri sentralgrense
- Reguleri kant hjertebane
- Endomsgrense som skal oppheves
- Fraktlinje
- Begrensning som forutsettes fjernet
- Grense for sone
- Grense for sone
- Grense for sone

### Reguleringsformål

#### a) Skringssoner

#### a.1) Frakt

#### a.3) Faresoner

**REG-24** Høyrespenningsanlegg (inkl høyspennkableri)

#### d) Båndleggingssoner

**REG-29** Båndlegging etter lov om kulturminner

#### 1) Bebyggelse og anlegg

**REG-2** Annen næring - Sittetiskianlegg

#### 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

**REG-2** Kjøretveg

**REG-2** Trase for teknisk infrastruktur

#### 5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

**REG-7** Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNF1)

#### 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

**REG-3** Trase for teknisk infrastruktur i vann

**REG-3** Friluftsområde i sjø og vassdrag

### Symboler

■ Stiering av avjursel

Format: Evt 80 UTM Sone 33  
 Høyde: NN150  
 Referansenøy: FGA gjevr 0.2.2010  
 Koordinatavvik: N: 1:2000  
 Koordinatavvik: A: 1:4000



Prosjekt	Beskrivelse	Dato	Utarbeidet av
18482009003	DETALJPLAN MED TILBENDE BESTEMTELSER FOR Forsan alternativ 1	28.1.2011	Steigen Kommune

Oppdragsnavn	Oppdragsnr	Dato
SAKSBEHANDLING JFLG. PLAN- OG BRONINGSLOVEN	545008	02.01.11
Oppdragsnr	12.11.108	
Oppdragsnr	15.02.110	
Oppdragsnr	22.02.110	
Oppdragsnr	05.10.110	

Oppdragsnavn	Oppdragsnr	Dato
SAKSBEHANDLING JFLG. PLAN- OG BRONINGSLOVEN	545008	02.01.11
Oppdragsnr	12.11.108	
Oppdragsnr	15.02.110	
Oppdragsnr	22.02.110	
Oppdragsnr	05.10.110	



## REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon: 02.02.2011

Dato for kommunestyrevedtak:

### § 1 Generelle bestemmelser

§ 1.1 Bestemmelsene gjelder for reguleringsplanen "Forsan alternativ 1". Planområdet er vist på plankart i målestokk 1:2000 (A1).

§ 1.2 Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense og reguleres til følgende formål:

<u>Sikringssoner</u>	(PBL § 12 6, § 11 8.ledd a. 1)
Frisikt:	H140_1 – H140_2

<u>Faresoner</u>	(PBL § 12 6, § 11 8.ledd a. 3)
Høyspenningsanlegg:	H370_3 - H370_4

<u>Båndleggingssoner</u>	(PBL § 12 6, § 11 8.ledd d)
Båndlegging etter lov om kulturminner:	H730_5 – H730_6

<u>Bebyggelse og anlegg</u>	(PBL § 12 5.ledd nr.1)
Annen næring – settefiskanlegg:	S

<u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</u>	(PBL § 12 5.ledd nr.2)
Kjøreveg:	VEG1 – VEG2
Trase for teknisk infrastruktur:	STI1 – STI2

<u>Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift</u>	(PBL § 12 5.ledd nr.5)
Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR):	LNFR1 – LNFR7

<u>Bruk og vern av sjø og vassdrag</u>	(PBL § 12 5.ledd nr.6)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone –	
Trase for teknisk infrastruktur i vann:	VA1 – VA3
Friluftsområde i sjø og vassdrag:	FS1 – FS2

§ 1.3 Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Kulturavdelingen, Nordland Fylkeskommune og Sametinget, jf. Lov 9. juni 1978 nr 50 om kulturminner § 8 andre ledd. Det forutsettes at dette pålegget formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

### § 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Avklaring av eiendomsforhold og kartfesting av eiendomsgrenser skal legges ved byggesøknad.

§ 2.2 Mindre justeringer av formålsgrensene kan tillates når terrengmessige forhold taler for det. Avklares som del av byggesøknad.

§ 2.3 Terrengforming og beplantning bør benyttes for å oppnå best mulig sikkerhetsmessig, miljømessig og visuell avskjerming mellom settefiskanlegget og omkringliggende områder. Høye fjellskjæringer skal sikres med sikringsgjerde og eventuelle andre sikringskonstruksjoner.

- § 2.4 Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og berørte områder skal søkes tilbakeført med jorddekking, tilsåing, beplantning eller annen behandling. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Arbeidsplan for bevaring av terreng og fauna samt tilbakeføring av berørte områder skal legges ved byggesøknad.
- § 2.5 Detaljert utenomhusplan i målestokk 1:500 eller større skal legges ved byggesøknad. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng med planlagt byggverk, andre varige konstruksjoner og parkering innplassert. Planen skal også omfatte atkomster, innganger, trafikkarealer, opparbeidelse og bruk av ubebygde områder med materialbruk og beplantning.
- § 2.6 Universell utforming skal ivaretas så langt dette er forenelig med hensynet til produksjonsprosess og driftstekniske forhold knyttet til driften av kraftstasjon og settefiskanlegg.
- § 2.7 Omriss av bygg og installasjoner vist på plankartet er kun vist som illustrasjon og er ikke bindende.
- § 2.8 Alle bygg innenfor planområdet tilhørende eksisterende fritidsboliger og naust på gnr/bnr 134/1, 134/2 og 134/5 må påregnes revet eller flyttet.

### § 3 Bebyggelse og anlegg - settefiskanlegg

- § 3.1 Område S er regulert til annen næring – settefiskanlegg. Området disponeres til produksjonsanlegg for settefisk og virksomhet i tilknytning til dette.
- § 3.2 Maks BRA settes til 15 000 m<sup>2</sup>. BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Byggegrense sammenfaller med formålsgrense. Settefiskanlegget tillates bygget på minimum kote 3, maksimum kote 4. For vanlige bygg tillates inntil 13 m mønehøyde og 11 m gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng. Master, tanker, tårn og tilsvarende konstruksjoner tillates opp til 14 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- § 3.3 Plassering og utforming av bebyggelsen skal visuelt tilpasses det omkringliggende landskap, så langt dette er forenelig med rasjonell utforming og drift av settefiskanlegget. Bebyggelsens volum, fasadeuttrykk, takform og materialbruk/farge skal utformes på en god måte. Dette gjelder også andre varige konstruksjoner som master, tanker, tårn og annet. Settefiskanlegget tillates bygd med saltak eller buet tak. Det tillates ikke svart taktekkning eller taktekkning som er reflekterende. Byggesøknad skal være i tråd med planbeskrivelsen inkludert vedlegg og illustrasjoner. Nordland Fylkeskommune skal være høringspart i byggesaken.
- § 3.4 Allmenn ferdsel forbi settefiskanlegget skal sikres uavhengig av vannstand ved at muren mot sjøen avtrappes med plataår for fri ferdsel.
- § 3.5 Utearealer skal tilrettelegges og brukes med vekt på ryddighet og oversikt. Områder utenfor settefiskanleggets tilrettelagte område skal ikke benyttes til oppføring av midlertidige eller varige konstruksjoner eller lagring av materiell.
- § 3.6 Område S kan ikke bygges ut før nødvendige geologiske undersøkelser for å avklare rasfare i området er gjennomført.

### § 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- § 4.1 VEG1 har offentlig eierform. Avkjørselen fra VEG1 skal dimensjoneres og utformes for vogntog med kjørmåte A. VEG2 har felles eierform da den er felles for gnr/bnr 134/3 og settefiskanlegget. VEG2 har en regulert kjørebredde på 7 m pluss breddeutvidelse i kurver.



- § 4.2 Parkering skal foregå innefor område VEG2 og tilfredsstillende til enhver tid gjeldende parkeringsnorm/parkeringsvedtekter for Steigen kommune. Parkeringsplasser vist på plankartet er kun vist som illustrasjon og er ikke bindende.
- § 4.3 I områdene STI1 og STI2 tillates etablering av rørgaterase mellom kraftverket og settefiskanlegget, inklusive eventuelle kummer eller lignende i tilknytning til denne. Tillatelse til uttak av vann, detaljert utføring av nedgraving av rør og etablering av kummer og kryssing av elva skal avklares med NVE i forhold til vannressursloven i den grad det er nødvendig.
- § 4.4 Nødvendige tilretteleggingstiltak som midlertidig vei langs rørgatetraseen for å drive vedlikeholdsarbeid på rørgaten tillates i områdene STI1 og STI2. Områdene skal være åpne for allmennheten og for dyr som går på beite. Etablering av skogsveier, gjerder, anlegg, vegetasjon eller andre tiltak eller terrenginngrep som hindrer tilgjengelighet til rørgaten for vedlikeholdsarbeid tillates ikke.

## **§ 5 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift**

- § 5.1 Det tillates tilrettelegging med anlegg som naturlig hører til og tilrettelegger for landbruk, friluftsliv eller reindrift.

## **§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag**

- § 6.1 Område FS1 og FS2 er regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag.
- § 6.2 Område FS1 kan tilrettelegges med anlegg og installasjoner i sjø knyttet til driften av settefiskanlegget. Dette inkluderer konstruksjoner for fortøyning/forankring, ledningsanlegg og stabiliserende motfyllinger. Vannledninger skal ikke komme i konflikt med låssettingsplassen vest for Forsbukta. Aktivitet knyttet til fiske eller friluftsliv skal ikke gå ut over driften av settefiskanlegget. Alle inngrep i sjø skal gjennomgå særskilt behandling etter havne- og farvannsloven.
- § 6.3 Område VA1 – VA3 er regulert til trase for teknisk infrastruktur i vann. Det tillates etablering av rørgaterase mellom kraftverket og settefiskanlegget. Tillatelse til uttak av vann, detaljert utføring av nedgraving av rør og kryssing av elva skal avklares med NVE i forhold til vannressursloven i den grad det er nødvendig.

## **§ 7 Sikringssoner - friskt**

- § 7.1 Det tillates ikke bygging av varige eller midlertidige konstruksjoner i sikringssonene H140\_1 og H140\_2.

## **§ 8 Faresoner - høyspenningsanlegg**

- § 8.1 Det tillates ikke bygging av varige eller midlertidige konstruksjoner i båndleggingssonene H370\_3 og H370\_4.

## **§ 9 Båndleggingssoner - kulturminner**

- § 9.1 H 730\_5. Innenfor det båndlagte området er en nausttuff. Kulturminnet er fredet i henhold til kulturminneloven § 4.2.

- § 9.1 H 730\_6. Innenfor det båndlagte området er et båtoppsett. Kulturminnet er fredet i henhold til kulturminneloven § 4.2.

Til både H730\_5 og H730\_6 må det framgå at det i respektive områder ikke må utføres inngrep som er i strid med samme lovs § 3: Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

## **§ 10 Rekkefølgebestemmelser**

- § 10.1 Bygg kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur er etablert.
- § 10.2 Bygg i område S kan ikke tas i bruk før allmenn ferdsel er sikret som beskrevet i § 3.4.
- § 10.3 Før iverksetting av reguleringsplan skal det foretas arkeologisk utgraving i de berørte automatisk fredete kulturminner, id 137952, båtsø og id 137946, båtoppsett i planområdet. Det skal tas kontakt med Sametinget i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske og kulturhistoriske granskingen kan fastsettes..
- § 10.4 Bygg kan ikke tas i bruk før følgende paragrafer er ivaretatt: § 2.3, § 2.4, § 3.5, 3.6, § 4.3 og § 6.3.
- § 10.5 Bygg kan ikke tas i bruk før avkjørsel fra VEG1 er ferdig opparbeidet.

## SØKNAD OM OMREGULERING/OPPHEVING AV DISPENSASJON FOR EIENDOM I LEINESFJORD (LENSMANNSSBYGGET)

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg  
Arkivsaksnr.: 10/1677

Arkiv: G/BNR 021/141

**Saksnr.: Utvalg**  
2/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
15.02.2011

### Forslag til vedtak:

Søknaden fra Christer Nystad om omregulering av "lensmannsbygget" G/B 21/141 fra næring til bolig avslås. Argumentene i saken tas med i det videre arbeidet med ny reguleringsplan for Leinesfjord sentrum, og en eventuell omregulering avklares gjennom denne planprosessen.

### Saksutredning:

Christer Nystad søker i brev av 10.12.10 om omregulering/oppheving av dispensasjon for "Lensmannsbygget" i Leinesfjord, G/B 21/141 i Leinesfjord for å bygge det om til 2 utleieleiligheter. Søknaden ligger vedlagt.

I 1977 ble det søkt om dispensasjon fra gjeldene reguleringsplan, som regulerte tomte til boligformål, for å bygge foretninger på eiendommen. Dette ble innvilget ved at Kommunestyret den 12.08.1977 vedtok en reguleringsendring for både "Nyma-bygget" og "Lensmannsgården" slik at området ble omgjort fra bolig til foretning. I kommunedelplan/stedsutviklingsplan for Leinesfjord vedtatt den 27.09.1993 ble formålet foretning videreført. Gjeldene regulering er derfor foretning. Eventuell endring av dette kan skje gjennom dispensasjon eller omregulering.

Argumentene for en omregulering nå er at eierne mener det er underskudd på boenheter i kommunesenteret. Det har kommet flere henvendelser om oppføring av bygg til boligformål både fra offentlig og privat hold. Søker mener plasseringen er bra til boligformål siden det ligger i en forlengelse av eksisterende boligfelt, det er gangavstand til alle fasiliteter og at de kan tilrettelegges for eldre og personer med nedsatt funksjon.

I en telefonsamtale med saksbehandler opplyser også Atle Nystad, som eier av bygget og flere andre næringsseiendommer, at det begynner å bli vanskelig å få leid ut næringsbygg. Han viser til hesteskoen der den beste delen nå ikke brukes til foretning og at det er dødt på markedet for slik bruk. Samtidig opplever han stadig forespørsel om bolig.

### Ny reguleringsplan

Før denne søknaden kom har det vært besluttet å utarbeide en ny reguleringsplan for Leinesfjord sentrum. Planprogram for dette er nå ferdig og er lagt ut til offentlig ettersyn fram til 23.03.2011. Når planen kan vedtas er alltid vanskelig å spå, men et realistisk anslag er i løpet av 2011, så sant ikke noe uforutsett kommer på. I forslaget til planprogram er det formulert slike målsetninger:

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser generelt er å:

1. Effektivisere og fortette eksisterende sentrumsbebyggelse, slik at Leinesfjord blir et aktivt og attraktivt kommunesenter.

2. Etablere gode og velfungerende trafikk- og gateløsninger. Sentrale veier blir omdefinert fra vei til gate.
3. Legge til rette for myke trafikanter slik at man velger å gå eller sykle innenfor sentrumsområdet, istedenfor å kjøre bil.
4. Det skal tilrettelegges for universell utforming for å bedre fremkomst og tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.
5. Sikre en gradvis fortetting av bebyggelsen uten at stedets særpreg og helhet forringes. Det er spesielt viktig totalt sett å bevare de miljømessige særpreg og kvaliteter som åpne landskapsrom og utsiktsrom.
6. Legge til rette for at næringsandelen i sentrum økes, at boligtilbud og bomiljø forbedres og fortettes og at næringsarealer tilgjengeliggjøres.

Det vises for øvrig til planprogram som finnes servicekontoret og på [www.steigen.kommune.no](http://www.steigen.kommune.no).

Gjennom den planprosessen som det nå legges opp til skal spørsmålet om hva som er den beste utviklingen av Leinesfjord sentrum avklares. Uten å gå inn på en vurdering av de argumentene som er framholdt i søknaden må en derfor ta stilling til om en nå skal foregripe reguleringsplanen ved å tillate omregulering av et sentralt sentrumsbygg før dette er vurdert gjennom en helhetlig plan. Bygget er slik vi forstår heller ikke forsøkt solgt som næringsbygg, slik at en ikke vet om det kan være andre aktører som kan være interessert i å drive næring i bygget.

#### **Vurdering:**

Ut fra at det nå er startet opp en reguleringsplanprosess i Leinesfjord bør søknaden om omregulering fra næring til bolig i denne omgang avslås og argumentene i saken tas med i det videre arbeidet med reguleringsplanen. Næringsaktørene i området ved bl.a Atle og Christer Nystad vil, sammen med andre berørte parter, bli invitert til å medvirke til at Leinesfjord får en fremtidsrettet reguleringsplan som balanserer behovet for bl.a. bolig og næring. Hvis Plan- og ressursutvalget allikevel er innstilt på å imøtekomme søknaden bør dette i tilfelle skje gjennom en dispensasjon.

#### **Vedlegg:**

Søknad fra Christer Nystad

Christer Nystad  
8283 Leinesfjord

Steigen kommune  
8281 Leinesfjord

7067/10	TSLP
10. DES. 2010	
10/1677	1
21/141	

Dato: 10.12.10

## Søknad om omregulering/oppheving av dispensasjon for eiendom i Leinesfjord.

I reguleringsplanen for Myklebostad i Leinesfjord, før 1977, var det 3 ubebygde boligtomter fra dagens Coop-bygg og opp mot boligfeltet. I 1977 søkte Kjell Markussen og Rigmor Nystad om dispensasjon fra reguleringsplanen for å bygge forretningsbygg på tomten nærmest Coop-bygget. (Se vedlegg)

Det ble da gitt dispensasjon til NYMA, Nystad & Co ANS (NYMA) for å bygge et næringsbygg på tomten nærmest Coop-bygget og mot boligfeltet. NYMA har i ettertid fått dispensasjon til påbygg av klesbutikken, samt oppføring av et utleiebygg på de 2 andre tomtene. NYMA vurderer nå å selge utleiebygget (lensmannsbygget). Mine planer er å kjøpe bygget, og bygge det om til 2 stk. utleieleiligheter.

Jeg ønsker med dette å søke om å få opphevet dispensasjonen evt. omregulert eiendommen fra næring til boligformål.

Jeg er kjent med at det pr. i dag er underskudd på boenheter i kommunesenteret. Blant annet har NYMA Eiendom AS, som mine foreldre er medeiere i, hatt flere henvendelser fra både offentlig- og privat hold om oppføring av bygg til boligformål. Det har vært behov for boliger både til turnusleger, lensmannsbetjenter, fysioterapeuter o.s.v. I tillegg til unge personer fra kommunen som ønsker å etablere seg i Leinesfjord.

Jeg har også selv tidligere hatt planer om å bygge slike leiligheter. Men kostnadene på disse ble dessverre for høye til at dette kunne realiseres. Med kjøp av forannevnte bygg kan kostnadene bli på et nivå som er økonomisk forsvarlig.

Jeg mener også at plasseringen av bygget er bra for boligformål. Det ligger i en fortsettelse av eksisterende boligfelt. Det er gangavstand til alle fasiliteter. (skole, barnehage, bank, butikk, post ect.). Leilighetene blir på ett plan, med tanke på tilrettelegging for eldre og personer med nedsatt funksjon.

Jeg håper og tror at Steigen Kommune ser stor verdi i et slikt prosjekt, og at saksbehandlingen kan gå raskt, da det er snakk om å oppheve en tidligere gitt dispensasjon. Bygget kan jeg overta 01.01.11 dersom jeg får et positivt svar fra dere. Håper på en rask og positiv avgjørelse, slik at prosjektet kan realiseres.

Mvh  
*Christer Nystad*  
Christer Nystad

Vedlegg: Kopi av "søknad om dispensasjon"

8083 Leinesfjord, den 23. jan. 1977.

Til Steigen bygningsråd  
8083 Leinesfjord.

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANEN FOR BYGGING AV FOR-  
RETNING INNEN DET REGULERTE OMRÅDE PÅ MYKLEBOSTAD I STEIGEN.

For området Myklebostad på Leinesfjord i Steigen foreligger stadfestet reguleringsplan.

Innen reguleringsplanens grenser var det planlagt en forretningstomt, og denne er solgt til Leinesfjord Samvirkelag, som nå har bygd kolonialforretning på tomten.

Mellom samvirkelagets tomt og den regulerte boligbebyggelse på Leinesfjord, ligger fremdeles tre sammenhengende ubebygde tomter som er regulert til boligformål. Kommunen har stadig pågang etter tomter i senterområdet på Leinesfjord, men disse tre tomter ser ut til å være såvidt lite attraktive til boligformål, at ingen hittil har vist noen interesse for disse. Ifølge utsagn fra tomtesøkere er særlig tomten like opptil Samvirkelagets betongbygg på 450 m<sup>2</sup> lite tiltrekkende som boligtomt.

Innen senterområdet har en nå ingen disponible arealer som er planlagt til forretningsformål. En forretning kunne muligens plasseres like øst for riksvei 81, men her foreligger planer fra veivesenets side om omlegging av riksveien, slik at noen form for bygging ikke kan foretaes intil videre.

Bl.a. på bakgrunn av ovenstående, er en kommet til at en vil søke om dispensasjon fra reguleringsplanen for å få bygge et mindre forretningsbygg på den av de til boligformål regulerte tomter som ligger i vestgrense med Leinesfjord Samvirkelags forretningstomt.

Det søkes bare om bruksendring av tomten, ikke om grensereguleringer. En regner med å plassere bygget innen tomtens nåværende grenser. Det henvises til rødskravert område på vedlagte oversiktsskisse.

Forretningen er planlagt oppført i hovedsakelig trematerialer, med en etasje på ca. 150 m<sup>2</sup>, og muligens med utgravd kjeller.

En er forøvrig innforstått med at reguleringsplanen setter klare grenser for byggets utforming, høyde mv.

Forretningsbygget er planlagt å romme en manufakturavdeling, og en elektriskavdeling med serviceverksted for reparasjoner av elektrisk apparatur.

Dette er service-funksjoner som en i dag ikke har i <sup>området</sup> ~~kommunen~~, og en vil derfor tro at dette vil være med på å bevare bosettingen i en fraflyttingskommune som Steigen, og også vil styrke senteroppbyggingen i kommunen.

Vedrørende faglig bakgrunn for å drive omsøkte forretning henvises til vedlagte redegjørelse til Steigen formannskap vedr. søknad om tomtekjøp.

Steigen formannskap har forøvrig i sak nr. 13/77, gitt sin enstemmige tilslutning til at tomten selges til forannevnte forretningsbygg.

Kjell Markussen (sign.)  
Andreas Linds gt. 10  
9400 Harstad

*Rigmor Nystad*  
Rigmor Nystad  
8083 Leinesfjord

Vedlegg:

Oversiktsskisse over "Senterområdet" på Leinesfjord.

Utskrift av møtebok for Steigen formannskap.

Kopi av søknad til Steigen formannskap om tomtekjøp.

## SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FORSANVATNET KRAFTVERK

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg  
Arkivsaksnr.: 11/43

Arkiv: NAVN forsán

**Saksnr.: Utvalg**  
3/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
15.02.2011

### Forslag til vedtak:

1. I henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 gis Nord Salten kraft AS dispensasjon fra kommuneplanens arealdel sone LNF –1 til bygging av Forsanvatnet kraftverk i tråd med konsesjon gitt av OED. Den delen av tiltaket som kommer i området avsatt til Erverv (bl.a minikraftverk) anses i tråd med planen. Det forutsettes at tiltaket utføres i samsvar med godkjent detaljplan.
2. Det delegeres rådmannen å avgi uttalelse til detaljplan for Forsanvatnet kraftverk.

### Saksutredning:

Konsesjon til bygging av Forsanvatnet kraftverk er nylig gitt. Selv om konsesjon er gitt kreves det i henhold til Plan- og bygningsloven også dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Nord Salten kraft AS søker derfor i brev av 17.12.2010 om slik dispensasjon. Samtidig har NVE i brev av 28.01.2011 sendt detaljplan for Forsanvatn kraftverk ut på en begrenset høring til bl.a. Steigen kommune med høringsfrist 1. mars.

#### 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.

Forsanvatnet kraftverk ligger hovedsaklig i kommuneplanens arealdel i LNF-sone 1, der byggetiltak ikke tillates, mens en mindre del ved fjellfoten, der et minikraftverk og tipp for overskuddslager ligger i et område avsatt til Erverv. Området ble avsatt til Erverv fordi Steigen kommune opprinnelig gikk inn for at kraftstasjonen skulle plasseres der.

En 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 § 19.2.

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 28.02.2007 følgende høringsuttalelse til saken:

1. *Steigen kommune anbefaler OED å gi tillatelse til regulering av Forsanvatn og bygging av Forsanvatn kraftverk i tråd med NVE sin innstilling.*
2. *Steigen kommune kan ikke se at det er grunnlag for å foreslå endringer i manøvreringsreglement eller vilkår for tillatelsen og støtter dermed de reguleringer som der er foreslått.*
3. *Det forutsettes at Nord-Salten Kraftlag kommer fram til avtaler med Mainstream som gjør at et smoltanlegg kan realiseres, så sant smoltanlegget ellers får nødvendige konsesjoner og byggetillatelse. Endelig konsesjon bør kun gis på vilkår av en slik avtale*

**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 ulempe.

Konsesjon til Forsanvatn kraftverk er gitt fra Olje og Energidepartementet, etter en omfattende prosess, og både Plan- og ressursutvalget og Steigen kommunestyre har tidligere vært positive til utbygging. 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 Forsanvatn kraftverk må realitetene i saken sies å være avgjort og lovens krav for å innvilge dispensasjon er oppfylt. Dispensasjonssaken anses derfor å være kurant.

**Detaljplan**

Detaljplan er det en landskaps- og miljøplan for utbyggingen. Detaljplanen fastsettes av NVE etter en kort høring til Steigen kommune, Fylkesmannen og Fylkeskommunen. Detaljplanen er et omfattende dokument som nylig har blitt oversendt kommunen. Etter administrasjonens oppfatning er det unødvendig at detaljplanen oversendes til politisk behandling og det foreslås at uttalelse kan gis av rådmannen i tråd med delegasjonsreglement. Om ønskelig vil det bli gitt en orientering om detaljplanen i møtet.

**Vedlegg:**

- Arealbruksplan







**SØKNAD OM STØTTE FRA KULTUR- OG NÆRINGSFONDET  
HELNESSUND BRYGGER – NY BEHANDLING**

Saksbehandler: Per Løken  
Arkivsaksnr.: 10/1521

Arkiv: NAVN xx

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
172/10	Plan- og ressursutvalget i Steigen	11.11.2010
83/10	Plan- og ressursutvalget i Steigen	08.12.2010
4/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	15.02.2011
84/10	Plan- og ressursutvalget i Steigen	08.12.2010
/	Plan- og ressursutvalget i Steigen	15.02.2011

**Forslag til vedtak:**

Helnessund Brygger AS innvilges et tilskudd på kr 50.000 ( max 20 % av dokumenterte kostnader) i forbindelse med utredninger og utvikling av forretningsideen, og utvikling av bedriften.

**Behandling/vedtak i Plan- og ressursutvalget i Steigen den 08.12.2010 sak 83/10**

**Behandling:**

*Forslag fra Agnar Hansen:*

*Saken utsettes. Det foretas befaring under februardøyet. Plan- og ressursutvalget ber administrasjonen om å legge fram en mer detaljert saksutredning til neste møte.*

**Vedtak:**

*Utsettelsesforslag fra Agnar Hansen ble enstemmig vedtatt.*

**Saksutredning:**

Helnessund Brygger A/S v/Arild Juul søker i brev av 17. november om tilskudd i forbindelse med utvikling av drifta.

Helnessund Brygger A/S er et nystartet selskap som eies av Boas Eiendomsutvikling AS (50%) og Helnessund Skjærgårdspark AS (50%). Selskapets formål er drift og utvikling av reiselivsvirksomheten i Helnessund, samt drift av hurtigbåteknepedisjonen.

Helnessund Brygger AS vil i stor utstrekning basere sin virksomhet på samarbeidsavtaler med lokale tilbydere og provisjonsbaserte ytelser. Selskapet arbeider med utvikling av egen restaurant, konferanse-/selskapslokaler og velværetilbud.

Helnessund Brygger står ovenfor et større utviklingsarbeid som krever innhenting av ekstern fagkompetanse. Søker skriver at dette blir kostnadskrevende og belaster likviditeten.

Det er satt opp følgende kostnadsoverslag:

Arkitekt/byggeteknisk konsultasjon/prosjektering	: 200.000 kr
Oppussing/oppnydding	: 100.000 kr
Prosjektledelse	: 100.000 kr

Sum : 400.000 kr

Det pekes på at det også er utfordringer knyttet til hurtigbåtkaia. En ser for seg investeringer på 2-300.000 kr.

Helnessund Brygger regner med å ha kommet langt innen første turistsesong. De regner med å ha et tilbud til konferansemarkedet innen høsten 2011.

**Vurdering:**

Det har vært arbeidet med turisme i Helnessund i noen år. Etableringa av Helnessund Brygger AS er et viktig steg i riktig retning med å profesjonalisere næringa og få mer ut av turismen. Saksbehandler ser derfor svært positivt på den utviklinga som skjer og de mulighetene som dette åpner for. Ei støtte til utredning av dette prosjektet vil gi god uttelling for stedet Helnessund og for Steigen kommune.

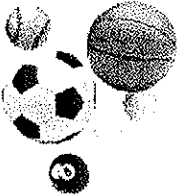


Per Løken/Steigen  
26.01.2011 13:16

Til Elin Grytløyr/Steigen@Steigen  
cc  
bcc  
Emne Vs: RE: Vedr. kultur og næringsfondet

---

Sendt av  
Per Løken  
tlf 757.78.849  
mob: 99.51.87.44  
----- Videre sendt av Per Løken/Steigen den 26.01.2011 13:16 -----



Per Løken/Steigen  
25.01.2011 14:53

Til Tina Sennesvik/Steigen  
cc  
Emne Vs: RE: Vedr. kultur og næringsfondet

Hei  
Kan du legge denne med saken om Helnessund Brygger AS

---

Sendt av  
Per Løken  
tlf 757.78.849  
mob: 99.51.87.44  
----- Videre sendt av Per Løken/Steigen den 25.01.2011 14:52 -----



"Arild Juul"  
<arild.juul@helnessund.com>  
22.12.2010 09:58

Til <Per.Loken@steigen.kommune.no>  
cc  
Emne RE: Vedr. kultur og næringsfondet

Hei Per,  
Kort "svar" på spørsmålene som kom opp, som vi kan ta videre på nyåret:

- Oppussing / opprydning dreier seg primært om eiendommen til Helnessund Brygger = forskjønnning av uteområder, maling / oppussing av synlige fasader, etc. for å gjøre det litt mer hyggelig og innbydende å være i "turistområdet".

- Drift av ny restaurant er ikke avklart, men vi har et bilde av egenskapene som skal til for å skape det serveringskonseptet vi er avhengige av. Vi planlegger videre å beholde driftsansvaret i selskapet, og ansette ansvarlig kokk til den daglige drift / organisering.

- Ift. kapitalsterke krefter er det et viktig poeng i vårt samarbeid at vi står likt ift. dette prosjektet, og at forretningsideen er lønnsom uten slike innskytelser. Knut har investert store beløp for å få Sverregården opp

som et høykvalitets overnattingstilbud, og vi forventer ikke at han skal bidra ekstra økonomisk utover dette.

Vi snakkes på nyåret - ha en riktig god jul så lenge!

Hilsen Arild

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Per.Loken@steigen.kommune.no [mailto:Per.Loken@steigen.kommune.no]

Sendt: 22. desember 2010 09:06

Til: arild.juul@helnessund.com

Emne: Ad: Vedr. kultur og næringsfondet

Hei

Det ble stilt mange spørsmål om organisering, eierforhold o.l.

Jeg hadde vel oppfattet at Helnessund Brygger eide Grendesenteret. Når det kom fram at grendesenteret leies inn i det nye selskapet lurte de på hvorfor en skulle ha penger til opp-pussing/opprydding. Gylbrygga skal vel eies av Helnessund Brygger. Det ble stilt spørsmål om drift av ny kafe der kontra eksisterende kafe.

Det ble stilt en del spørsmål jeg ikke kunne svare godt på. Foreslo derfor at vi burde utsette saken. Utvalget ønsker å komme på befaring og se og kunne stille de spørsmål de har.

I hovedsak var utvalget positiv til å gå inn med penger, men de ville ha litt mer klarhet.

Det var nok også nevnt at det stod kapitalsterke krefter bak og stilt spørsmål om hvorfor ikke Knut Tandberg gikk inn med mer kapital. Dette synspunktet var ikke dominerende.

Håper en utsettelse ikke blir et problem for deg og dere.

Hvis det er noe jeg kan bistå med må du ta kontakt.

Ønsker deg ei God Jul .

Snakkes rett på nyåret.

Med hilsen

-----  
Sendt av

Per Løken

tlf 757.78.849

mob: 99.51.87.44

## SØKNAD OM LÅN - NINA OG BJØRN OTTO BAMBERG

Saksbehandler: Per Løken  
 Arkivsaksnr.: 11/4

Arkiv: NAVN BAMBERG

**Saksnr.: Utvalg**  
 5/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
 15.02.2011

**Forslag til vedtak:**

Nina og Bjørn Otto Bamberg innvilges et rentefritt lån stort kr 100.000 i forbindelse med utvidelse av melkeproduksjonen.

Det taes pant i eiendommen Bø Nedre g.nr 86 b. nr 5 og 87/ 4-9-11 i Steigen med prioritet etter den øvrige finansieringa.

Lånet er avdragsfritt i 3 år, og deretter nedbetaling over 5 år.

**Saksutredning:**

Nina og Bjørn Otto Bamberg eier og driver gården Bø Nedre i Bø på Engeløya. De driver i dag med melkeproduksjon og har en kvote på 159.000 ltr. Familien har også tatt noe arbeid utenom gården. De ønsker nå å utvide drifta og har leid en kvote på 117.000 ltr over 5 år.

I den forbindelse bygger de om plansiloen til fjøsplass for flere melkekyr og ungdyr.

De satser også på å kjøpe nytt rundballeutstyr og noe anna redskap.

Investering i bygningsmasse er beregnet til 1,7 mill kr. Maskinelt utstyr er kostnadsberegnet til kr 500.000. Samlet investering er således 2,2 mill kr.

Det er utarbeidet driftsplan for perioden fram til 2016. Denne viser et driftsoverskudd på ca 700.000 kr mot slutten av perioden.

Søker har skaffet finansiering i bank og er snart ferdig med byggearbeidene. Det er ikke gitt tilskudd eller lån fra Innovasjon Norge.

Steigen kommune har gjort et prinsippvedtak om å gi gunstige lån med lav prioritet til utbyggingssaker i landbruket. Låna er begrenset til 100.000 kr, og må sees som ei styrking av egenkapitalen .



## SØKAND OM STØTTE - HELNESSUNS BØTERI AS

Saksbehandler: Per Løken  
 Arkivsaksnr.: 11/23

Arkiv: 223

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
6/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	15.02.2011
/	Steigen formannskap	16.02.2011

**Forslag til vedtak:**

Steigen kommune ser svært positivt på utviklingen ved Helnessund Bøteri AS og planene om splitting og utvikling av 2 bedrifter.

Steigen kommune innvilger 50 % ( max 200.000 kr) av kostnadene med utvikling av et konsept for den nye bedriften som skal drive slip- og verkstedavdeling.

100.000 kr dekkes over næringsfondet og 100.000 kr dekkes over disposisjonsfondet.

**Saksutredning:**

Helnessund Bøter AS jobber med ei omstrukturering av bedriften. Bøteridelen og den mekaniske delen/slipdelen splittes i 2 selskaper.

Helnessund Bøteri vil drive videre i Langnesvika. De har fått innvilget støtte til et utviklingsprosjekt fra Innovasjon Norge. (skattefunn)

Slip- og verkstedavdelingen skal drive videre på området i Helnessund. Det er ansatt egen daglig leder.

Bedriften har oppdrettsnæringen som sin viktigste kundekrets. Slip- og verksteddelen ønsker å utvikle et nytt driftskonsept. Det planlegges et utvidelse av industritomta og en ny sliphall.

Dette vil sikre de 6 arbeidsplassene som er ved bedriften i dag, og gir mulighet for en utvidelse av drifta etter hvert.

Søker skriver: " *Vi planlegger kontakt med flere potensielle investorer, og er optimistiske med hensyn til å få inn kapital og kompetanse gjennom en framtidig emisjon. Men først må vi utarbeide et konsept for ei slik satsing.* "

**Prosjektbeskrivelse:**

1. Synliggjøre markedspotensialet
2. Avklare investeringsbehovet og plan for ny kai og bebyggelse
3. Synliggjøre driftsøkonomien i et nytt konsept
4. Utarbeide konseptpresentasjon
5. Skaffe finansiering

Søker ber Steigen kommune om bistand til:

1. Utarbeide en risikoanalyse og tiltaksplan i forbindelse med miljøgiftene som er registrert.
2. Grovprosjektering av sprenging, utfylling, kai og dokk med fundamentering for hall
3. Detaljert reguleringsplan i henhold til tilsendt skisse
4. Prosjektering av sprenging, utfylling, kai, og dokk med fundamentering for hall.

Steigen kommune har vært involvert i grunnundersøkelser i havna i forbindelse med utviklingsplanene. Det er tidligere brukt ca 100.000 kr på dette.

Kommunen har nå tatt opp dette arbeidet for å få avklart handtering av forurensede masser i havna.

Kostnadene til dette forutsettes å inngå i tilskuddet fra kommunen.

Den totale kostnadsrammen for prosjektet forventes å være ca 400.000 kr. Det søkes om en rammebevilgning fra Steigen kommune på inntill 200.000 kr, d.v.s. 50 % av kostnaden.

Helnessund Bøteri eies av Mainstream AS ( over 25 %), Mørenotgruppen, Jan Sigurd Nilsen og Egil Stavnes.

## RAMME FOR BRUK AV NÆRINGSFOND OG TILTAKSFOND I 2011

Saksbehandler:

Arkiv:

Arkivsaksnr.: 11/234

**Saksnr.: Utvalg****Møtedato**

7/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

15.02.2011

**Forslag til vedtak:**

Plan- og ressursutvalget godkjenner forslag til bruk av fondene i 2011 slik saksutredningen under skisserer.

**Saksutredning:**

Mye av årets midler er bundet opp i prosjekter, og vedtatte saker eller foreslåtte saker. Steigen kommunestyre har vedtatt å bevilge 500.000 til å styrke særlig primærnæringene. Det er opprettet en dialog med både bondelaget og fiskerinæringa om hvordan disse midlene kan brukes på en best mulig måte. Dette er under utredning og blir lagt fram nærmere på møtet.

Det er tatt høyde for å fullføre skiltinga i forhold til turistinformasjon. Det er også lagt opp til å bruke noen kroner på et prosjekt som går ut på å bruke sosiale medier til å holde bedre kontakt med potensielle tilflyttere.

**Inntekter:**

Saldo 1/1 2011	29.308 kr
Forventet påfyll fra KRD	500.000 kr
Kommunalt påfyll	500.000 kr
Sum til disp	1.029.308 kr

**Bruk:**

Innvilget 2010 -ikke utbet:	50.000 kr
Innvilget "Benoni Mat", ikke utbet	100.000 kr
Forslag Helnessund Bøteri A/S	100.000 kr
Forslag Helnessund BryggerA/S	50.000 kr
Sagaspilluke – se egen henvendelse	50.000 kr
Spesielle tiltak landbruk, inkl melkekvoter	250.000 kr – Under utredning
Spesielle tiltak fiskerier	250.000 kr – Under utredning
Tildeling etter annonsering	100.000 kr

Prosjekt: "Kontakt m utflytta Steigværingar"	30.000 kr
Turistinformasjon	30.000 kr
Til disp	19.308 kr
Sum bruk	1.029.308 kr

Tiltaksfondet:

Saldo pr 1/1 2010	65.190 kr
Inntekter:	200.000 kr ???

Bruk:

Forslag: Nina og Bjørn Otto Bamberg	100.000 kr
-------------------------------------	------------

**Vedlegg: Søknad om støtte til Sagaspilluka 2011**  
**Søknad om tilskudd til Nord-Salten Avløserlag**

# Steigen } Sagaspill

Stiftelsen Steigen Sagaspill  
v/Eli Harildstad  
8283 Leinesfjord

SØR-EIGEN KOMMUNE Servicekontoret	
Løpenr. 698	Saksb P. W
31 JAN. 2011	
Ar/saksnr. 11/224	Deknr 1
Ark.kode P	243
Ark.kode S	
Kassasjonei	Gradering

Steigen kommune  
Plan- og ressursutvalget  
v/Per Løken  
8283 Leinesfjord

## Søknad om støtte til Sagaspilluka 2011

Stiftelsen Steigen Sagaspill søker om støtte fra kultur- og næringsfondet for å avvikle Sagaspilluka 2011. I Sagaspilluka blir det mange arrangement rundt omkring i hele kommunen. Vi har som mål å tilby aktiviteter til barn, ungdom og voksne som har forskjellige interesser. De fleste av tilbudene har ikke Stiftelsen økonomisk eller administrativt ansvar for, men tilbudene blir samordnet av oss og de blir markedsført i en felles programfolder som vi distribuerer over et stort område i Salten.

Eksempler på arrangement er:

Kystfolkets Helg i Helnessund, åpning av Sagaspilluka, fjellturer, Åpen gård, Markedsdag på Bygdetunet, seminar med Historielaget, mange kunstutstillinger, konserter og spesiell alkoholfri ungdomskonsert.

Programmet er ikke klart enda, det er heller ikke budsjettet for arrangementene. Vi søker om mulighet for å få dekket utgifter til informasjonsfolder, plakat og alkoholfri ungdomskonsert. Ungdomskonserten er prioritert av Sagaspillstyret med et kjent og populært band.

Det vil også komme søknad om dekning av utgifter til egen galleribrosjyre.

Stiftelsen vil komme tilbake med spesifiserte søknader når program og utgifter i den forbindelse er klart.

Leinesfjord 30.01.2011

Sagaspillstyret 2011  
Gunhild Thunem  
Leder

*Eli Harildstad*  
Eli Harildstad  
økonomiansvarlig

Leinesfjord 03.02.2011

**Søknad om tilskudd til Nord-Salten Avløserlag**

Vi søker herved om tilskudd til Nord-Salten Avløserlag. I 2010 hadde vi totalt 28,4 årsverk, og en salgsinntekt på ca 4 500 000 kroner. I tillegg mottok vi tilskudd fra Steigen Kommune på 40 000 kroner og tilskudd til Landbruksvikarordningen. Vi mener Avløserlaget er viktig for bøndene og de ansatte. Bøndene har mulighet til å få ferie og fritid, og de ansatte får bedre arbeidsbetingelser med å være ansatt gjennom Avløserlaget. I tillegg får kommunene nye innbyggere da vi henter stabil arbeidskraft fra utlandet når det ikke er mulig å få noen som er allerede bosatt i Kommunen. Da det er flere og flere som legger ned driften på gårdene sine blir omsetningen mindre og mindre for Avløserlaget, og det blir vanskeligere å greie å beholde de ansatte vi allerede har. Dette synes vi er trist, for det vil gå ut over tilbudet til de som fortsatt driver gård for å få et godt nok tilbud for ferie og fritid. Problemet er også at administreringen av Avløserlaget tar like lang til, til tross for lavere omsetning. I dag er Daglig Leder ansatt i 45 % stilling. På denne tiden skal all administrering av Avløserlaget og Landbruksvikarordningen skje. I forbindelse med Landbruksvikarordningen har vi på 3 år mottatt 132 000 kroner til administrering. Dette er for lite penger til å drive ordningen. I administreringen er det lagt inn lønn til leder, kurs til landbruksvikar, porto, leie m.m. Det ser bra ut med midler til lønnsutgifter til Landbruksvikarene. For en dag med landbruksvikar betaler brukerne 750 kroner. I 2010 hadde vi 486 dager med utleid Landbruksvikar. Vi prøver å omplasere landbruksavløserere der det er mulig, i tillegg har vi noen beredskapsavløserere.

Fordelingen av bruk av Landbruksvikar:

Januar: 11 dager  
Februar: 17 dager  
Mars: 87 dager  
April: 69,5 Dager  
Mai: 24 dager  
Juni: 5 dager  
Juli: 8 dager  
August: 0 dager  
September: 73 dager  
Oktober: 24 dager  
November: 47,5 dager  
Desember: 120 dager.

736/11	Ph
07 FEB. 2011	
10/1457	8
223	

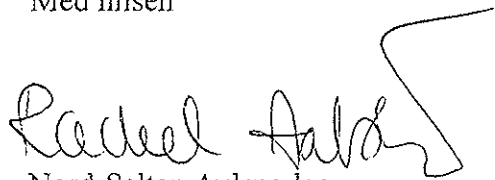
Dette viser at det er større behov for Landbruksvikar når det er vinter.

For å prøve å gi medlemmene et bredere tilbud til lavest mulig pris, har vi kjøpt inn en hydraulisk klauvskjærerboks. Dette var en stor investering for Avløserlaget, da denne boksen kostet 300 000 kroner.

I tillegg har vi prøvet å begynne å selge arbeidstøy for å spe på inntektene.

Vi håper at vi kan få tilskudd fra dere, da vi ønsker å gi medlemmene et bra tilbud til en pris de har råd å betale. Vi ser utviklingen i landbruket, og er bekymret for fremtiden i landbruket. Vi syns det er viktig å legge mest mulig til rette for at det skal være noen som har lyst og ser muligheten for å drive gårdsbruk. Det er derfor viktig at bøndene kan vite at det er mulighet for å få avløsning til ferie og fritid, og ved uventede situasjoner, og at de har økonomi til det.

Med hilsen



Nord-Salten Avløserlag  
Rachel Aalstad  
Daglig Leder

## ÅRSMELDING FOR NÆRINGSETATEN 2010

---

Saksbehandler: Per Løken  
Arkivsaksnr.: 11/233

---

Arkiv: U01 &amp;14

**Saksnr.:** Utvalg  
8/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
15.02.2011

**Forslag til vedtak:**

Plan.- og ressursutvalget tar årsmeldinga for næringskontoret for året 2010 til etterretning.

**Saksutredning:**

Årsmelding for året 2010 foreligger.

En har i meldinga kommet inn på de viktigste arbeidsoppgavene og bruken av kultur- og næringsfond og tiltaksfond.

Se vedlegg

**Vedlegg: Årsmelding 2010**



## ÅRSMELDING ÅRET 2010 FOR NÆRINGSKONTORET I STEIGEN

### Bemanning:

Næringskontoret har vært bemannet med næringsssjef i 100% stilling.

### Arbeidsoppgaver:

Næringskontoret forvalter kultur- og næringsfondsmidler og midler fra kommunalt tiltaksfond.

Kontoret driver veiledning og yter hjelp til etablerere i kommunen som søker finansiering hos andre finansieringskilder. Kommunen har også en aktiv rolle i etableringer/tilrettelegginger og prosjekter som er viktig for kommunen og innbyggerne.

### Kultur- og næringsfondet:

Fondets midler brukes til ulike prosjekter og ulike kultur- og næringsformål etter søknad.

#### *Status næringsfondet:*

Pr. 1/1 10 15.625,- kr

Pr. 31/12 10 29.308,- kr

Det er gjennom året utbetalt kr 849.425 kr fra fondet til 26 saker.

Fondet er tilført 450.000 kr i midler fra KRD og kr 250.000 kr knyttet til småsamfunnsatsingen som en har hatt til gode.

#### *Behandlede saker næringsfondet:*

	Antall:	Sum innvilget:
Saker avslått:	5	-
Saker innvilget totalt:	26	599.660,- kr
Saker kultur/idrett:	11	170.000,- kr
Saker spesielt kvinnerelat:	6	71.000,- kr
Saker ungdomsrelatert:	7	125.000,- kr

I sak 10/10 ble det vedtatt følgende budsjett for for disponering av fondet for 2010:

	Budsjett	Utbetalt
1 Innvilget 2009- ikke utbetalt	80.000,- kr	-
2 Kulturell Knagg	50.000,- kr	50.000,- kr
3 Liv i fjøsan, del av avtale	150.000,- kr	150.000,- kr
4 Tilskudd melkekvote	100.000,- kr	99.660,- kr
5 Innvilget etter annonsering	100.000,- kr	100.000,- kr
6 Norskkurs	20.000,- kr	15.000,- kr
7 Tilskudd etablerere SOS-salten	30.000,- kr	10.000,- kr
8 Turistinformasjon	20.000,- kr	20.000,- kr
9 Til disposisjon	23.000,- kr	-

## **Kommunalt tiltaksfond:**

Fondets midler er i bruk til utlån av relativt større beløp til i hovedsak primærnæringer:

### *Status tiltaksfond:*

Pr 1/1 10 186.434,- kr

Pr 31/12 10 65.190,- kr

Det er gjennom fondet utbetalt kr 350.000 i 4 saker.

Fondet har i hovedsak blitt tilført midler gjennom innbetalinger av forfalte terminer.

### *Behandlede saker:*

Det er innvilget 5 saker med et samlet beløp på kr 450.000 kr som næringslån

## **Viktige saker i året 2010:**

### ***Klimaplan:***

Næringssjefen har hatt lederansvar i prosjektgruppe som har arbeidet med klimaplan for Nord-Salten. Odd Svein Hjertø har vært prosjektleder

Klimaplan ble ferdigstilt og godkjent i alle 3 kommunene sommeren 2009.

Det har siden vært arbeidet med et oppfølgingsprosjekt for å gjennomføre ulike prioriterte tiltak.

Dette har særlig vært:

- Miljøfyrtårn
- Algeprosjektet
- Flisfyring i Leinesfjord
- Biogassprosjekt

Dette arbeidet har vært betydelig støttet av fylkesmannen.

Særlig har arbeidet med utvikling av energi på grunnlag av lokale ressurser vært vektlagt.

### ***Historisk Senter***

Det arbeides med planer om å få etablert et historisk senter i Steigen. Nordland fylkeskommune har gitt betydelig støtte til et 2-årig prosjekt. Sidsel Bakke har vært prosjektleder.

Dette prosjektet ble avsluttet høsten 2010, og en projektrapport ble lagt fram.

Endelig konklusjon for etablering av et senter er ikke trukket. Det er søkt om midler til oppfølging.

### ***Stedsutvikling Leinesfjord***

Det er gjennomført et stedsutviklingsarbeide for Leinesfjord. Arkitekt Øystein Ask fra Asplan-Viak har gjort den faglige jobben. Prosjektet førte til en god plan for utvikling og oppgradering av kommunesenteret. Det er imidlertid vanskelig å få prosjektet ferdigfinansiert før det er utarbeidet en reguleringsplan for området. Av den grunn og av hensyn til et generelt behov er dette reguleringsarbeidet igangsatt.

### ***Reguleringsplan Nordfold***

Det ble igangsatt et reguleringsarbeid i Nordfold som nærings sjefen har hatt ansvar for. Planen omfatter havna, et næringsareal og et tilstøtende boligfelt. Planarbeidet er for det meste fullført. En venter imidlertid på grunnundersøkelser før planen kan slutføres.

### ***Liv i Fjøsane***

Dette er et prosjekt som er initiert av Fylkesmannen i Nordland. Steigen kommune er med i prosjektet, sammen med Hamarøy. Det er til sammen 5 delprosjekter (fjøsbygninger) i de 2 kommuner som er med i prosjektet som er inne i sitt andre år. Det arbeides for å få ytterligere ringvirkninger av prosjektet.

### ***Start opp Salten***

3 kvinner startet på dette kursopplegget i etablererkunnskap i 2009/2010. 1 person fullførte. 1 person har startet på nytt kurs høsten 2010.

### ***"Markens Grode"***

Bedriften "Benoni Mat" ble etablert høsten 2009. Driften stanset våren 2010.. Det har vist seg å være vanskelig å få i gang ny drift. Dette har også innvirkning på ønsket om å etablere andre konsepter med lokal mat. Det er ingen endelig avklaring ang. "Benoni Mat"

### ***Veiledning etablering***

Næringskontoret har veiledet og hjulpet etablerere i forbindelse med prosjektplaner og søknader til bl.a. Innovasjon Norge

### ***Energihagen***

Som en følge av klimaplan-arbeidet har det vært arbeidet med å få i gang et prosjekt med algedyrking som råstoff til industri og energiproduksjon.

Det arbeides samtidig med en plan om å produsere naturgass (metan) fra gjødsel.

Gjennom 2010 har det vært arbeidet med etablering av et flisfyringsanlegg i Leinesfjord. En ser for seg at disse 3 energiformene kan "samkjøres" i en energihage og produsere bla. elektrisitet.

En samarbeider med aktører som Bioforsk, Mainstream, Algea og Sinteff om prosjektet. Satoil har også vist interesse for prosjektet.

### ***Helnessund***

Steigen kommune jobber videre med arealplaner i Helnessund. Næringskontoret er særlig engasjert i tilrettelegging av område knyttet til Helnessund Bøteri.

### ***Grønn Omsorg***

Sammen med landbrukskontoret har en arbeidet for å få til et nettverk omkring grønn omsorgsatsing. Det er søkt om midler til et prosjekt for å styrke denne satsing.

### ***Gjennomgang Hamsuns Rike***

Medlemskommunene har sammen med H.R gått igjennom deres virksomhet. Dette arbeidet ble fullført i 2010.

Leinesfjord 2011-01-31

Per Løken  
Nærings sjef

## SØKNAD OM KOMMUNALT TILSKUDD TIL FLYTEKAIANLEGG PÅ RØTNES

Saksbehandler: Per Løken	Arkiv: NAVN Røtnes
fiskeribrygge	
Arkivsaksnr.: 10/1684	

<b>Saksnr.:</b> Utvalg	<b>Møtedato</b>
9/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen	15.02.2011

**Forslag til vedtak:**

Røtnes Fiskeribrygge ANS v/Magnar Hansen innvilges et tilskudd på ca 10 % av netto kostnad, d.v.s kr 30.000. i forbindelse med etablering av fiskeribrygge. Endelig finansieringsplan skal foreligge før vedtaket er effektivt.

**Saksutredning:**

4 fiskere og en fritidsfisker har gått sammen og dannet et ANS: Røtnes Fiskeribrygge. Dette er : Magnar Hansen, Per Gundersen, John Eric Pettersen, Øyvind Wiik og Ronny Brunnes.

Innskutt kapital er kr 50.000,-

Søkerne har søkt om å få legge ut ei flytebrygge av betong ut for kaia på Røtnes. Det skal legges fram vann og strøm.

Samlet kostnadsoverslag er 312.000 kr uten moms.

Anlegget er tenkt finansiert med egenkapital/arbeid, tilskudd og lån.

Det foreligger ikke endelig finansieringsplan, men egenkapital og dugnad vil utgjøre ca 100.000 kr

Søkerne er delvis fiskere som fisker innover i Sagfjorden og leverer i Dyping. De fleste har tilhold på Østre del av Engeløya.

En kan se ei etablering av ei brygge på Røtnes som en viss konkurranse til drifta i fiskerihavna på Røssøya. På den annen side vil det være rasjonelt å ha ei god havn nær hjemstedet.

## BEHANDLE SØKNAD OM Å FÅ SETTE OPP LAVVO VED LUNDVANNET DISPENSASJON FRA LNF 1

Saksbehandler: Helge Skram  
Arkivsaksnr.: 10/804

Arkiv: L40

**Saksnr.: Utvalg**  
10/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
15.02.2011

### Forslag til vedtak:

Steigen kommune ved plan- og ressursutvalget gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel LNF 1 og innvilger søknad fra Lund Grunneierlag v/ Helge Pedersen, Lund, 8283 Leinesfjord, om tillatelse til å sette opp 20 m<sup>2</sup> grillhytte ved Lundvatnet. Dispensasjonen begrunnes med at tiltaket er innenfor bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og at det legger til rette for rekreasjon og allmenn ferdsel i området. Jfr. pbl. 2009 § 1-8. Tiltaket vil ikke komme i konflikt med Naturmangfoldlovens bestemmelser.

### Vilkår:

- Det er en forutsetning at hytta skal stå åpen for allmennheten og at Lund Grunneierlag administrerer bruken av grillhytta. Det er Lund Grunneierlag sitt ansvar å forestå oppsett og vedlikeholdet av bua.
- Dersom det under markarbeidet støtes på fornminner, vises det til kulturminnelovens § 8 andre ledd der det settes krav om at arbeidene må stanses umiddelbart og funnene rapporteres til kulturminnemyndighetene.
- Tiltaket tillates igangsatt når behandlingsgebyr med kr. 2.340,- er innbetalt.

Godkjenningen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller godkjenningen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtaket, må endringen anmeldes på nytt.

### Saksutredning:

Saken gjelder: Søknad om å sette opp lavvo ved Lundvannet  
Formål: Rekreasjon og allmenne tiltak  
Tiltakshaver: Lund Grunneierlag v/Helge Pedersen, 8283 Leinesfjord  
Eiendom: Felles utmark knyttet til gnr 26  
Planstatus: LNF1 og KV (områder med særskilt viktige kulturminner)  
Lovanvendelse: Kommuneplanens arealdel  
Plan og bygningsloven 2008 § 20-1  
Naturmangfoldloven av 19.06.2009  
Gebyrregulativ for Steigen kommune.

Andre forhold: Søknaden har vært til uttalelse hos kulturminnemyndighetene. Tiltaket er ikke i konflikt med kjente kulturminner, men det minnes om kulturminnelovens § 8 om aktsomhetsplikt.

Prinsipper for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldloven skal baseres på

- Naturmangfoldloven § 7: Det skal fremgå av beslutningen hvordan alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk er vurdert
- Et særskilt krav til begrunnelsen, i tillegg til forvaltningsloven § 25
- Kunnskapsgrunnlaget - § 8
- Føre – var prinsippet - § 9
- Økosystemtilnærming og samlet belastning -§10
- Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaveren - § 11
- Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder -§12

**Bakgrunn:**

Grunneierlaget søker om tillatelse til oppføring av grillhytte på ei slette på nordøstsiden av Lundvatnet. Den skal plasseres 20 – 30 m fra strandlinja ved Lundvannet i et skogholt i felles utmark. Hytta er et prefabrikkert elementbygg med 6-kantform og størrelse 20 m<sup>2</sup>.

Pga. klimatiske forhold og for å sikre montert utstyr som ovn og benker, er det valgt ei tett bygning i stedet for en åpen gapahuk-løsning.

Grillhytta skal stå på felles utmark under gnr 26 ved Lundvatnet.

Området som den nye hytta skal plasseres på er i kommuneplansammenheng definert som LNF 1-område og er registrert som et område med viktige kulturminner.

Bygging på slikt område er i utgangspunktet ikke tillatt og det må innvilges dispensasjon fra dette formålet. Søknaden er forelagt Nordland Fylkeskommune for uttalelse.

Det er ingen innvendinger til tiltaket.

I Direktoratet for Naturforvaltning sin Naturbase med dokumentasjon for Biologisk mangfold i området BA00034921, Hestdalen ved Lundvannet, er det i 2001 registrert følgende

Artsobservasjoner:

Ringdue 21.06.2001 5 individ(er)

Munk 21.06.2001 1 individ(er)

Varsler 21.06.2001 1 individ(er)

**Vurdering:**

Lavvoen er et fellestiltak i et område hvor det foregår en god del aktivitet knyttet opp til rekreasjon og fiske i Lundvannet. Området er registrert som friluftsområde i Kommuneplanens arealdel og i naturbasen til Direktoratet for Naturforvaltning. Tiltaket vil være i tråd med kommuneplanens intensjoner og bestemmelser for området.

Tiltaket anses ikke å komme i konflikt med de artsforekomstene som er registrert i Hestdalen. Selv om denne hytta skal stå i LNF 1-område, vil den være å betrakte som et positivt tiltak for fellesskapet og allmenn friluftsinnterese.

Søknaden anbefales.

**Vedlegg:**

Foto av tilsvarende lavvo.

Kart med inntegnet plassering

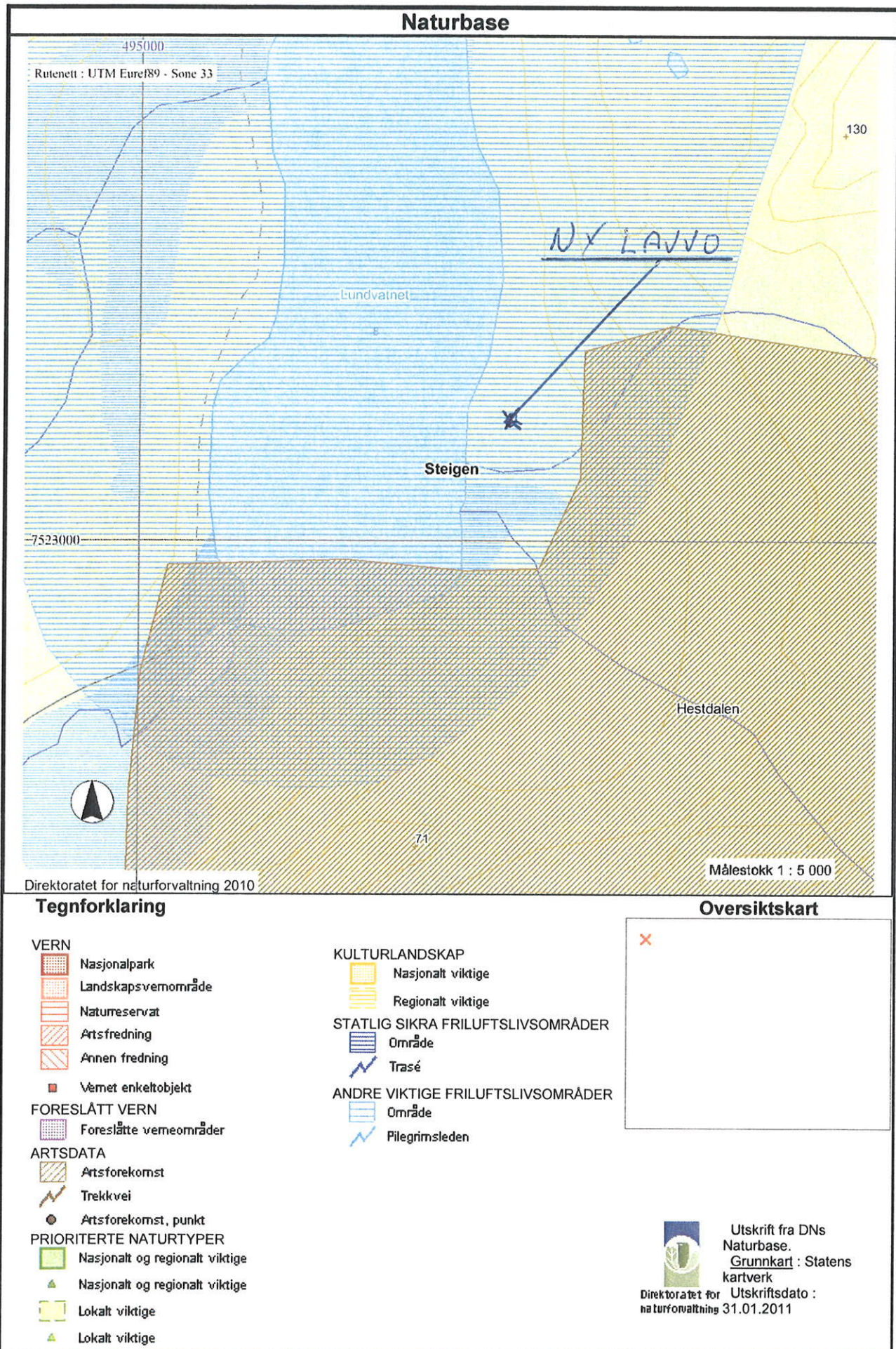




20-mar-10 11:31

AUTAS







## SØKNAD OM FRADELING AV GRUNNEIENDOM GNR. 21 BNR. 1

Saksbehandler: Helge Skram  
Arkivsaksnr.: 10/1097

Arkiv: G/BNR 021/001

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

**Møtedato**  
15.02.2011

### Forslag til vedtak:

Det gis tillatelse til fradeling av 25 daa med påstående bygninger til campingplass fra gnr 21 bnr 1 i Steigen som omsøkt i søknad datert 06.09.2010.  
Jfr. Jordloven §§ 1 og 12 og plan- og bygningsloven av 2008 § 20-1m og Kap. 26 og 27.

### Saksutredning:

Saken gjelder: Søknad om fradeling  
Formål: Fradeling av areal og bebyggelse på Naustvik Camping  
Søker: Arne Willy Hansen, 8283 Leinesfjord  
Eiendom: Gnr 21 bnr 1 i Leinesfjord  
Planstatus: Regulert til campingplass i Soneplan for Leinesfjord  
Lovanvendelse: Jordloven §§ 1 og 12  
Plan og bygningsloven 2008 §20-1m og Kap.26og 27  
Andre forhold: Tilsvarende søknad ble behandlet i 2001 og godkjent i sak 184801 00039DEL av Fylkesmannen i Nordland, Landbruksavdelingen den 10.12.2001. Eiendommen har egen avkjørsel som er godkjent.

### Bakgrunn:

Arne Willy Hansen har overtatt eiendommen gnr 21 bnr 1 inkl. Naustvik Camping og bolighuset på gnr 21 bnr 73 etter sine foreldre.  
Han søker i den sammenheng om å få fradelt det som er definert som campingplass med 3 hytter nede ved strandlinja og 3 hytter og et servicebygg opp for fylkesveien.

### Eiendommen

Gnr. 21 bnr. 1 er en landbrukseiendom som i følge gamle arkivopplysninger tidligere hadde 73 da. fulldyrka jord, 550 da. produktiv skog, og et totalareal på 1473 daa. Det er flere tiår siden det var selvstendig jordbruksdrift på eiendommen. Ca 12 daa. fulldyrka jord er tatt i bruk til campingplass. 5-6 da. (nord for Mølnmoa) er gått helt ut av bruk og er i ferd med å gro igjen. En stor parsell innmark ligger på Stormyra. Her er ca 22 daa dyrkajord i mange år blitt brukt til beite, men har de siste årene ikke vært i bruk. Ca. 27 da. fulldyrka jord er pr. i dag i drift som leiejord. Det som i sin tid var våningshus på eiendommen er revet og tomtearealene til denne boligen er fradelt til ny selvstendig boligtomt.

### Tomta som søkes fradelt

utgjør campingplassen, sentralt i Leinesfjord og omfatter et samla areal på ca 25 daa..  
Området er i soneplan for Leinesfjord regulert til camping.

I 2004 ble det vedtatt i Plan- og ressursutvalget å gi tillatelse til å omdisponere et areal på ca. 4 da. til boligformål. Det er senere fradelt boligtomt fra dette arealet og den resterende delen av dette boligområdet ligger inne på det området som søkes fradelt.

Det inngår ikke noe areal i det omsøkte forslaget som kan utnyttes til næringsmessig landbruksdrift. Tomteforslaget som er inntegna på kart som følger søknaden er på ca. 25 daa. Adkomst blir direkte fra fylkesveg.

**Vurdering:**

Samme sak ble behandlet i 2001 og innvilget. Diverse forhold har medført at fradelinga ikke ble gjennomført, men ny eier ønsker nå å få fullført fradelinga.

Ettersom tillatelse er gitt tidligere, men utgått som følge av foreldet vedtak, anses det kurant å ta saken opp til ny behandling og videreføre tidligere vedtak.

Den omsøkte tomte vil ikke være til hinder for eventuelt å kunne etablere ny landbruksdrift på den resterende delen av eiendommen.

Campingplassen ble etablert som tilleggsnæring til gårdsdrifta og har vært en betydelig del av driftsinntektene til denne. Fradeling vil derfor svekke brukets inntektsgrunnlag, men sett fra en samfunnsmessig synsvinkel, er det et behov for campingplass i kommunen.

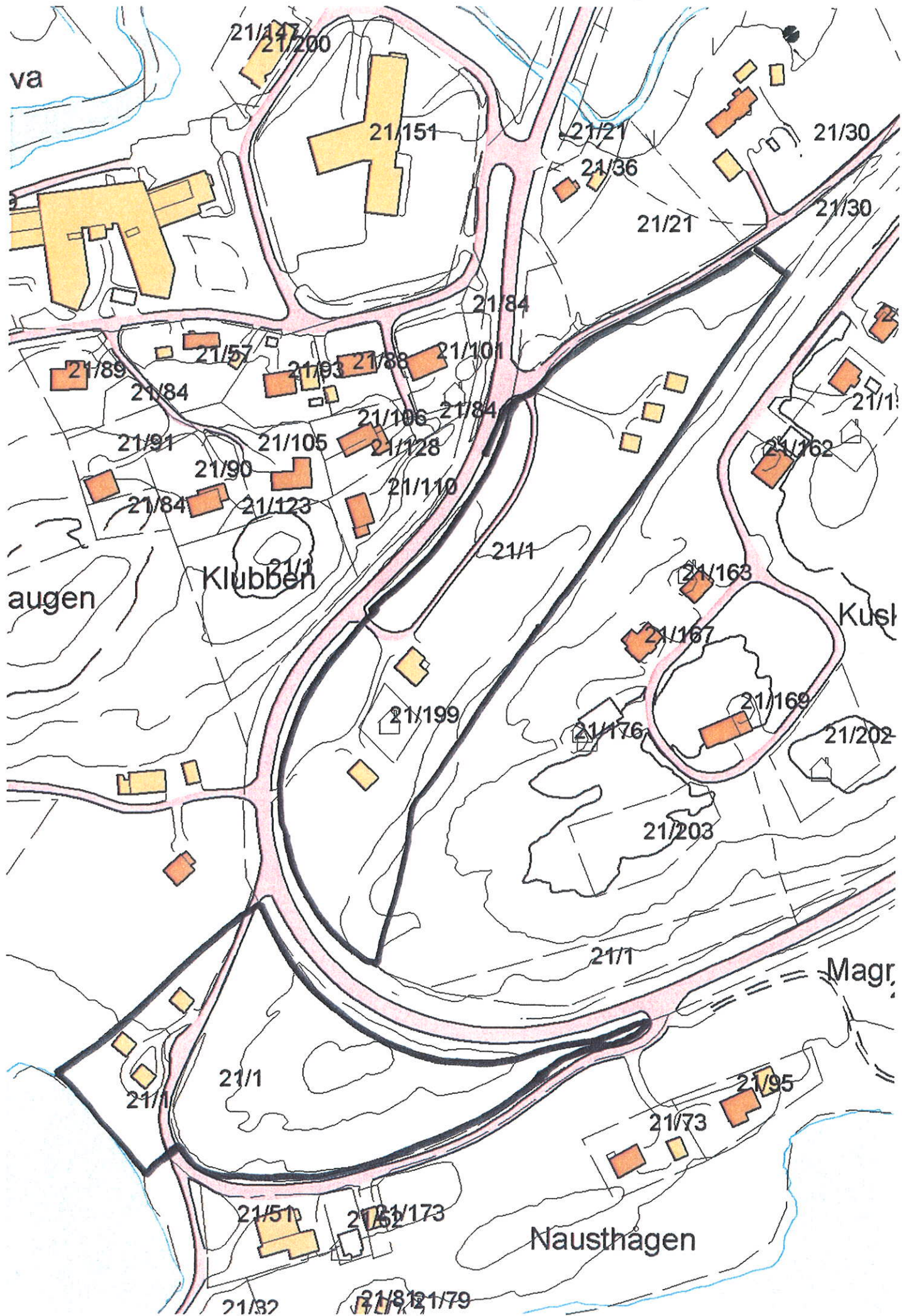
Fradeling av campingplassen vil ikke påvirke eller være til hinder for jordbruket i området.

Søknaden kan på den bakgrunn tillates.

**Vedlegg:**

Kopi av kartutsnitt med inntegnet tomteforslag.

M. 1: 2000



**SAKSBEHANDLINGSGEBYR 2011  
PLAN- OG BYGNINGSLOVEN, MATRIKKELLOVEN M.FL.**

Saksbehandler: Helge Skram  
Arkivsaksnr.: 11/83

Arkiv: L40

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
12/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	15.02.2011
/	Steigen kommunestyre	

**Forslag til vedtak:**

Steigen kommune vedtar nytt gebyrregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven og andre lover med virkning fra 10.03.2011 i hht. vedlagt forslag. Med virkning fra samme dato oppheves gebyrregulativ vedtatt 28.02.2007 med senere endringer.

**Saksutredning:**

Gjeldende gebyrregulativ ble vedtatt av kommunestyret i Steigen den 28.02.07, med senere supplering og endringer den 24.10.2007.

Det er senere og senest med virkning fra 01.07.2010, foretatt endringer av matrikkelloven og plan- bygningsloven med flere. Disse endringene betinger at det må gjøres nytt vedtak om gebyrregulativ for Steigen kommune.

Det er nå foretatt ei oppgradering av dagens regulativ for å tilpasse dette til gjeldende regelverk.

Det nye gebyrregulativet er basert på tidligere regulativ, men er for det meste bygd opp i tråd med matrikkellovens inndeling etter bygningstype og bygningsnummer.

Det er tatt utgangspunkt i Norsk Kommunalteknisk Forening (NKF) sin mal for kommunale gebyrer etter plan- og bygningsloven, delingsloven, eierseksjonsloven, jordloven, konsesjonsloven og forurensingsloven. Det er videre foretatt ei administrativ vurdering og tilpasning til gebyrnivå i sammenlignbare kommuner.

Ut fra dette er gebyrregulativet justert i hht vedlagte gebyrregulativ.

Kommunene skal etter ny havne- og farvannslov behandle søknader om tillatelse til tiltak etter § 27, 1. ledd. Søknadsplikten er knyttet til enhver aktivitet eller innretning som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i kommunens sjøområde. Det er kun behandling av søknader om tiltak som omfattes av denne bestemmelsen i kommunene kan kreve gebyr for. Forskrift om gebyrfastsettelse er under behandling og dato for når forskriften skal settes i kraft er foreløpig utsatt til 01.01.2012.

Gebyret etter havne- og farvannsloven vil bli framlagt som egen sak når forskriften blir gjeldende.

**Lovgrunnlag**

For fastsetting av gebyr for slik saksbehandling finner vi i

plan- og bygningsloven § 33-1. *Gebyr*

*Kommunestyret selv kan gi forskrift om gebyr til kommunen for behandling av søknad om tillatelse, utferdigelse av kart og attester og for andre arbeid som det etter denne lov eller forskrift påhviler kommunen å utføre, herunder behandling av private planforslag. Gebyret skal ikke overstige kommunens nødvendige kostnader på sektoren. I gebyret kan det inkluderes utgifter til nødvendig bruk av sakkyndig bistand under tilsyn. Andelen av gebyr som innkreves for tilsyn skal framgå av regulativet. Tiltakshaver kan selv sørge for de nødvendige utredninger.*

*Eier skal betale gebyr for kostnadene for behandling av søknad om driftstillatelse og for driftskontroll til vedkommende myndighet. Gebyr for driftskontroll kan helt eller delvis dekkes av årsavgiften.*

Tilføyd ved lov 8. mai 2009 nr. 27.

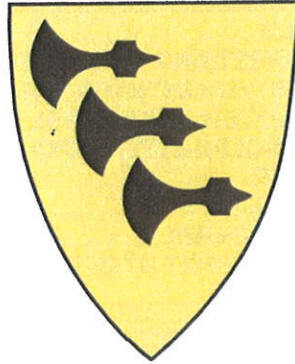
I kraft fra 2010.

**Vedlegg:**

Forslag til gebyrregulativ i byggesaker og saker etter matrikkelloven m.fl.



# Steigen kommune



## Kommunale gebyrer

Gjeldende fra og med 10.03.2011

Vedtatt av Steigen kommunestyre den 25.02.2011  
Saksnr: xxx/10

**Innholdfortegnelse:**

<b>A. GEBYR FOR BEHANDLING AV PRIVATE PLANFORSLAG ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 27.06.2008</b> .....	<b>3</b>
A1. Reguleringsplaner.....	3
<b>B. GEBYRREGULATIV FOR BYGGESAKSBEHANDLING, DISPENSASJONER, TILSYN, RIVING, GODKJENNING AV FORETAK M.V.</b> .....	<b>4</b>
B1. BOLIGBYGG og FRITIDSHUS .....	6
B2. LANDBRUK, INDUSTRI, FORRETNING OG LAGERBYGNINGER .....	7
B3. REISELIV, HOTELL OG RESTAURANTBYGNINGER OG LIGN. ....	7
B4. TILTAK SOM BEHANDLES ETTER SØKNAD PBL § 20-2 .....	7
B5. ANDRE TILTAK SOM BEHANDLES ETTER SØKNAD PBL § 20.....	7
B6. DISPENSASJONSSØKNADER .....	8
<b>C. ARBEIDER TILKNYTTET OPPMÅLING M.V.</b> .....	<b>9</b>
C1. OPPRETNING AV MATRIKKELENHET .....	9
C2. OPPRETNING AV MATRIKKELENHET UTEN FULLFØRT OPPMÅLINGSFORRETNING .....	9
C3. GRENSEJUSTERING .....	9
C4. AREALOVERFØRING .....	10
C5. KLARLEGGING AV EKSISTERENDE GRENSE DER GRENSEN TIDLIGERE ER KOORDINATBESTEMT VED OPPMÅLINGSFORRETNING .....	10
C6. KLARLEGGING AV EKSISTERENDE GRENSE DER GRENSEN IKKE TIDLIGERE ER KOORDINATBESTEMT / ELLER KLARLEGGING AV RETTIGHETER .....	10
C7. PRIVAT GRENSEAVTALE .....	10
C8. AVBRUDD I OPPMÅLINGSFORRETNINGEN ELLER MATRIKULERING .....	11
C9. URIMELIG GEBYR.....	11
C10. BETALINGSTIDSPUNKT.....	11
C11. UTSENDELSE AV MATRIKKELBREV .....	11
C12. UTARBEIDING AV DOKUMENTER TIL TINGLYSNING, VEIRETT MV. I FORBINDELSE MED OPPMÅLINGSFORRETNING .....	11
C13. Meglerpakke .....	11
<b>D. GEBYR FOR KART- OG OPPMÅLINGSOPPGAVER, JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 33-1</b> .....	<b>12</b>
D1. KOPIER AV KOMMUNENS KARTVERK .....	12
D2. DIGITALE KARTDATA .....	12
<b>E. FELLES BESTEMMELSER</b> .....	<b>13</b>
E1 GEBYR PÅ GRUNNLAG AV MEDGÅTT TID.....	13
E2 IKRAFTTREDEN .....	13

## Gebyrregulativ for Steigen kommune

### Generelle forutsetninger:

- Dersom et gebyr etter dette regulativet anses å bli urimelig, kan rådmann fastsette gebyret. Plan- og ressursutvalget er klageinstans.
- Alle gebyr skal betales i henhold til faktura fra Steigen kommune.
- Betaling skjer etter det regulativ som gjelder på det tidspunkt fullstendig søknad foreligger.
- Utgifter til sakkyndig bistand kommer i tillegg til vedtatte gebyr for plansaker, bygningssaker og fradelingssaker.

## A. GEBYR FOR BEHANDLING AV PRIVATE PLANFORSLAG ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 27.06.2008

### A1. Reguleringsplaner

I. Enkle planer	II. S sammensatt plan	III. Komplisert plan
Kr. 11000 , -	Kr. 22000 , -	Kr. 30000 , -

- a. Gebyret dekker kommunens annonsering av høringsutkast og kunngjøring, samt saksbehandling. Saksbehandlingen omfatter bl.a. oppstartsmøte, kontroll av digitale plandata, utsending av høringsforslag, merknadsbehandling, befarings, avklaringsmøter, saksfremlegg, politisk behandling og etterarbeid.  
Punktene I – III. gjelder for forslag til reguleringsplaner med inntill 20 enheter (tomter, boenheter). For planer av et omfang utover dette faktureres kr. 850 i tillegg pr. enhet utover 20 enheter.
- b. Ved eventuelt 2. gangs høring kommer ett gebyrt tillegg på 30% i forhold til gjeldene gebyr under punktene I – III.
- c. Gebyret for behandling av privat planforslag til reguleringsplan skal ikke overstige:  
**Kr. 250000 ,-**

<b>Enkel plan</b>	Ingen eller marginale manglende rammeavklaringer i forhold til gjeldende planer, samt ingen eller små konflikter
<b>Sammensatt plan</b>	I samsvar med overordnet plan, men manglende detaljavklaringer
<b>Komplisert plan</b>	Forslag i strid med overordnet regelverk, plan eller offentlig vedtak. Flere eller store konflikter



## Gebyrregulativ for Steigen kommune

### **A1.1 Reduksjon i gebyret**

Omfatter et privat planforslag også områder/saksfelt av stor offentlig interesse, kan gebyrene etter søknad reduseres med inntil 50%.

Hvis saken trekkes etter at det har vært til offentlig ettersyn og før saksbehandling har startet beregnes ½ gebyr.

### **A1.2 Faktura etter medgått tid**

I komplekse og omfattende saker faktureres tiltakshaver for medgått tid til saksbehandling, Jfr. punkt E1

### **A1.3 Mindre reguleringsendring av reguleringsplan**

For søknad om endring av godkjent plan skal det betales følgende gebyr:

I. Enkel reguleringsendring	kr. 5500
II. S sammensatt reguleringsendring	kr. 11000
III. Komplisert reguleringsendring	Gebyret settes som ny sak

### **A1.4 Konsekvensutredning**

I de tilfeller hvor kommunen er ansvarlig godkjenningsmyndighet for søkers konsekvensutredning etter Pbl kapittel 4 skal det for kommunes arbeider betales gebyr.

Gebyret betales etter medgått tid jfr. Punkt E1, med tillegg for eventuelle utgifter kommunen har til fagkyndig bistand.

Minstegebyret pr. utredet forhold er: Kr. 3000

## **B. GEBYRREGULATIV FOR BYGGESAKSBEHANDLING, DISPENSASJONER, TILSYN, RIVING, GODKJENNING AV FORETAK M.V.**

### ***GEBYRER FOR***

- BYGGESAKSBEHANDLING, RIVING
- DISPENSASJONER
- GODKJENNING AV FORETAK M.V.

### **ALMINNELIGE BESTEMMELSER**

Gebyrstatsene er vedtatt med hjemmel i plan- og bygningslovens § 33-1 og gjelder tiltak som blir behandlet etter forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) SAK10.

Gebyrregulativet tar utgangspunkt i de bygningstypene som er definert i Matrikkelen (GAB-registeret) og gjenspeiler det faktiske saksbehandlingsarbeidet som de forskjellige sakstypene medfører.

## Gebyrregulativ for Steigen kommune

Gebyret er bygget opp av to elementer - et **basisgebyr** som avspeiler hovedtyngden av arbeidet innenfor hver sakskategori avhengig av tiltaksklasse, og et **arealgebyr** som fanger opp merarbeid som følge av størrelsen på bygget. Areal regnes etter NS 3490 (bruksareal) og betales med kr 14,- pr m<sup>2</sup> BRA

Dessuten kommer gebyr for godkjenning av ansvarlige foretak samt gebyr for behandling av eventuelle dispensasjoner.

### § 1 Gebyret innbefatter

I totalt gebyr inngår:

Saksbehandling, administrasjonskostnader knyttet til saken, godkjenning av ansvarlige, dokumentkontroll, evt. tilsyn og nødvendige attester. Gebyret utstedes til tiltakshaver.

### § 2 Betalingsplikt

Alle som får utført tjenester etter dette regulativ skal betale gebyr.

### § 3 Gebyrberegningsstidspunkt/Avregning

Gebyret beregnes etter det regulativet som gjelder den dato kommunen mottar en tilfredsstillende søknad.

### § 4 Fakturerings- og betalingstidspunkt

1. Når vedtak i forbindelse med søknad om rammetillatelse blir gitt, faktureres normalt 50 % av fullt gebyr (basis- og arealgebyr). De resterende 50 % faktureres etter at igangsettingstillatelse som 1. trinn er gitt. Ved trinnvis igangsetting betales et ekstra gebyr pr. igangsettingstillatelse fra og med 2. trinn.. Gebyr for dispensasjoner skal betales når det gis rammetillatelse.

2. For ettrinnsbehandling faktureres hele gebyret under ett.

Samlet gebyr under kr 5 000,- skal ikke deles.

### § 5 Kombinerte bygg

Består bygningen av flere funksjoner beregnes gebyret etter den funksjonen som har størst areal.

### § 6 Bruksendringer.

Ved bruksendringer der det ikke foretas ombygging betales 25 % av fullt gebyr for den kategori som bygget skal nyttes til. Ved bruksendring der det foretas ombygging, betales det gebyr etter regulativ for ombygging.

### § 7 Prosjekter som kommer inn under flere tiltaksklasser

Ved prosjekter som kommer inn under flere tiltaksklasser beregnes gebyret etter byggets høyeste tiltaksklasse (fastsettes av kommunen etter forslag fra ansvarlig søker).

### § 8 Avslag

Ved vedtak som medfører avslag på ramme-, igangsettings- eller ett-trinnssøknad, blir tiltakshaver belastet med 50 % i forhold til opprinnelig fullt gebyr (basis- og arealgebyr). Ved avslag på søknad om ansvarsrett eller dispensasjon betales fullt gebyr.

### § 9 Urimelige gebyr

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

## Gebyrregulativ for Steigen kommune

### § 10 Klageadgang

Rådmann avgjørelse av søknad om reduksjon av gebyr, kan påklages etter reglene i forvaltningsloven.

### § 11 Ulovlig tiltak og pålegg etter plan- og bygningsloven.

På grunn av kommunen sine merutgifter ved saksbehandlingen av ulovlige igangsatte eller utførte tiltak, skal det betales gebyr etter medgått tid. Jfr. egen bestemmelse om timesats.

Minstegebyr for ulovlige tiltak settes til 2 ganger basisgebyret. I tillegg kan kommunen kreve dekning av sine kostnader til sakkyndig bistand. Gebyret skal også betales der søknaden medfører avslag.

Ved pålegg etter plan- og bygningsloven skal det betales gebyr etter medgått tid.

### § 12 Gebyr for medgått tid

For arbeider som ikke går inn under gebyrtabellen, kan gebyr regnes etter medgått tid. Jfr. eget punkt.

### § 13 Tillegg for mangelfull søknad

For søknader etter pbl § 20-1 økes basisgebyret med 20 % i saker hvor det blir merarbeid på grunn av mangelfull søknad/melding. Dvs. saker hvor det må skrives brev til søker/tiltakhaver om tilleggsdokumentasjon. Dette gjelder også saker hvor estetikk er dårlig dokumentert og hvor det er nødvendig med befaring før søknad behandles.

For tilsvarende søknader innsendt av tiltakhaver etter pbl. § 20-2, økes basisgebyret med 5%

TILTAK SOM BEHANDLES ETTER SØKNAD PBL § 20-1			
Tiltaks-klasse (Tk.)	Tk. 1	Tk. 2	Tk. 3
<b>B1. BOLIGBYGG og FRITIDSHUS</b>	<b>Basisgebyr:</b>		
Privatboliger og hytter	3 000	4 000	
Tillegg for utleieenheter knyttet til tiltaket	1 000	2 000	
Bofellesskap, flermanns-, trygde- og alders- boliger	4 000	6 000	10 000
Tillegg pr boenhet	1 000	2 000	2 000
Brakkerigg 0 -10 enheter	3 000	5 000	8 000
Brakkerigg > 10 enheter	5 000	8 000	12 000
Garasje, uthus, naust	1 500	3 000	
Fellesgarasjer	2 000	4 000	6 000
Mindre tiltak på bolig og fritidseiendom	1 000	2 000	
Tekniske installasjoner som pipe, fyrkjel, ventilasjon, slamavskiller og våtrom	1 500	3 000	5 000
Bassenng, brønn, dam, veier og større terrengarbeid	2 000		
Tilbygg med 1 etasje inkl. kjeller	1 000	2 000	
Tilbygg > 1 etasje (underetasje, hovedetasjer, loft)	1 500	3 000	
Ombygging / bruksendring < 50% av totalt BRA	1 000	2 000	
Ombygging / bruksendring > 50% av totalt BRA	2 000	4 000	
Utendørsplaner pr.plan < = 5000 m <sup>2</sup> pr. plan	2 500		
Utendørsplaner pr.plan > 5000 m <sup>2</sup> pr. plan	5 000		

Gebyrregulativ for Steigen kommune

<b>B2. LANDBRUK, INDUSTRI, FORRETNING OG LAGERBYGNINGER</b>			
Driftsbygninger i landbruket < 1000 m <sup>2</sup> (m/kontroll sak §3-2)		2000	2000
Driftsbygninger i landbruket >1000 m <sup>2</sup>	4 000	4000	4000
Verkstedbygninger, Produksjon og Kontorbygninger	10 000	15 000	20 000
Lagerbygning	7 000	10 000	15 000
Kraftstasjon	25 000	30 000	35 000
Transformatorkiosk EL ≤ 25 m <sup>2</sup> BYA	5 000	7 000	15 000
Transformatorkiosk EL > 25 m <sup>2</sup> BYA	7 000	10 000	20 000
Telekommunikasjonsbygning < = 25 m <sup>2</sup> BYA	5 000	7 000	15 000
Telekommunikasjonsbygning > 25 m <sup>2</sup> BYA	7 000	10 000	20 000
Tilbygg BYA < 100 m <sup>2</sup>	5 000	7 000	10 000
Tilbygg BYA > 100 m <sup>2</sup> < 500 m <sup>2</sup>	7 000	12 000	15 000
Tilbygg BYA > 500 m <sup>2</sup>	10 000	15 000	20 000
Ombygging / Bruksendring < 50 % av totalt BRA	7 000	10 000	15 000
Ombygging / Bruksendring > 50 % av totalt BRA	10 000	15 000	20 000
<b>B3. REISELIV, HOTELL OG RESTAURANTBYGNINGER OG LIGN.</b>			
Reiselivsanlegg for overnatting	7 000	12 000	15 000
Tillegg pr. boenhet	500	500	500
Restaurant, kafé, gatekjøkken ol	5 000	10 000	
Idrettsbygg, samfunnshus, skole og lignende.	25 000	30 000	35 000
Andre bygninger	15 000	20 000	25 000
Tilbygg, ombygging som for pkt. 01B			

<b>B4. TILTAK SOM BEHANDLES ETTER SØKNAD PBL § 20-2</b>			
Tiltaks-klasse (Tk.)	Tk. 1		
		<b>Basisgebyr:</b>	
§ 20-2 a) mindre tiltak på bebygd eiendom *)	1 500		
§ 20-2 b) alminnelige driftsbygninger i landbruket.	1 500		
§ 20-2 c) midl. bygninger, konstruksjoner eller anlegg	2 000		
§ 20-2 d) andre mindre tiltak *)	1 500		
*) For mindre saker etter PBL § 20-2 (under 15 m <sup>2</sup> BRA/BYA) skal det betales halvt basisgebyr			
*) For endringssøknader etter PBL § 20-2 skal det betales halvt basisgebyr			

<b>B5. ANDRE TILTAK SOM BEHANDLES ETTER SØKNAD PBL § 20</b>			
Tiltaks-klasse (Tk.)	Tk. 1	Tk. 2	Tk. 3
		<b>Gebyr</b>	
Endring og fornyelse av byggetillatelse Ved økt areal beregnes tillegg pr. økt m <sup>2</sup> BRA	2 000	3 000	4 000
Lokal godkjenning av foretak uten sentralgodkjenning	1 500	2 000	2 500
Personlig godkjenning	500		
Ansvarsrett pr ansvarsområde	250	400	500
Ekstra gebyr for hver behandling fra og med 2. trinn i trinnvis behandling (2. igangsettingsøknad)		4 000	
Gebyr for innhenting av tillatelse, samtykke/ uttalelse fra annen myndighet etter pbl § 21-5.	1 500		
Riving < 70 m <sup>2</sup> (tidligere behandlet som melding)	2 000		
Riving > 70 m <sup>2</sup> (tidligere behandlet som søknad)	4 000	5 000	6 000

Gebyrregulativ for Steigen kommune

Flytebrygger for privat bruk < 12 m <sup>2</sup>	2 000		
Flytebrygger til næringsformål < 12 m <sup>2</sup>	3 000		
Tillegg pr. m <sup>2</sup> for brygger > 12 m <sup>2</sup>	50		
Maksimalt gebyr for private flytebrygger	4 000		
Maksimalt gebyr for flytebrygger til næringsformål	6 000		
Installasjon av heis (pr stk)	5 000		
Mindre Skilt/reklame, Støttemurer, Turstier, Innhegning/gjerde/støyskjerm	2 500		
Pbl § 29-4 samtykke til plassering av mindre tiltak (lekehus mv.) som ellers er unntatt søknad, jf. forskrift om byggesak (SAK10) § 4-1 c	2 000		
Pbl § 31-2, 4. ledd fravik fra TEK10 for eksisterende byggverk	4 000		
Gravemeldinger	400		

<b>B6. DISPENSASJONSSØKNADER</b>	<b>Gebyr</b>		
1. Fra planer (kommuneplan, reguleringsplan, bebyggelsesplan)	3000		
2. pbl § 1-8 (forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag)	3 000		
3. pbl § 29-4 (bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrense)	2 500		
4. Fra kommunale vedtekter	2 500		
5. Andre	2 500		
Ved flere dispensasjoner i samme sak, betales kun for en dispensasjon (høyeste sats).			

<b>B7. Delingssøknader etter PBL § 20-1 m) der jordlovsbehandling ikke inngår</b>	
i regulert område	1 000
i regulert område der grenser ikke er fastsatt i plan	1 250
i uregulert område	1 500

## C. ARBEIDER TILKNYTTET OPPMÅLING M.V..

Gebyrer for arbeider etter matrikkeloven §§30, 32 med tilhørende forskift §§16 og 17 hjemler gebyrfastsetting etter matrikkeloven.

### C1. OPPRETNING AV MATRIKKELENHET

#### C1.1 Oppretting av grunneiendom, festegrunn og uteareal på eierseksjon

Inntil 2 punktfeste på samme registreringsnummer, etablert i samme sak

Uten oppmåling:	kr. 3000,-
Med oppmåling:	kr. 7000,-
areal fra 0 – 500 m <sup>2</sup>	kr. 8000,-
areal fra 501 – 2000 m <sup>2</sup>	kr. 12000,-
arealer fra 2001 m <sup>2</sup> – økning pr. påbegynt 1000 m <sup>2</sup>	kr. 1000,-

#### C1.2 Oppretting av anleggseiendom

Gebyr som for oppretting av grunneiendom.

volum fra 0 – 2000 m <sup>3</sup>	kr. 12000,-
volum fra 2001 m <sup>3</sup> – økning pr. påbegynt 1000m <sup>3</sup> .	kr. 1000,-

#### C1.3 Registrering av jordsameie

Gebyr for registrering av eksisterende jordsameie faktureres etter medgått tid – pris pr. time, jfr. punkt E1

### C2. OPPRETNING AV MATRIKKELENHET UTEN FULLFØRT OPPMÅLINGSFORRETNING

Gjelder samme gebyrer som under punkt C1.1 – C1.3

### C3. GRENSEJUSTERING

#### C3.1 Grunneiendom, festegrunn og jordsameie

areal fra 0 – 250 m <sup>2</sup>	kr. 5000,-
areal fra 251 – 500 m <sup>2</sup>	kr. 8000,-
Gebyr for klarlegging av rettigheter faktureres etter medgått tid – pris pr. time, jfr. punkt E1	

### **C3.2 Anleggseiendom**

volum fra 0 – 250 m <sup>3</sup>	kr. 5000 ,-
volum fra 251 – 1000 m <sup>3</sup>	kr. 8000 ,-

## **C4. AREALOVERFØRING**

### **C4.1 Grunneiendom, festegrunn og jordsameie**

areal fra 0 – 500 m <sup>2</sup>	kr. 12000 ,-
areal fra 501 – m <sup>2</sup> – økning pr. nytt påbegynt 500 m <sup>2</sup>	kr. 1000 ,-

### **C4.2 Anleggseiendom**

areal fra 0 – 500 m <sup>2</sup>	kr. 12000 ,-
areal fra 501 – m <sup>2</sup> – økning pr. nytt påbegynt 500 m <sup>2</sup>	kr. 1000 ,-

## **C5. KLARLEGGING AV EKSISTERENDE GRENSE DER GRENSEN TIDLIGERE ER KOORDINATBESTEMT VED OPPMÅLINGSFORRETNING**

For inntil 2 punkter	kr. 2500
For overskytende grensepunkter, pr. punkt	kr. 500
Gebyr for klarlegging av rettigheter faktureres etter medgått tid – pris pr. time, jfr. punkt E1	

## **C6. KLARLEGGING AV EKSISTERENDE GRENSE DER GRENSEN IKKE TIDLIGERE ER KOORDINATBESTEMT / ELLER KLARLEGGING AV RETTIGHETER**

For inntil 2 punkter	kr 4000 ,-
For overskytende grensepunkter, pr. punkt	kr. 500 ,-
Gebyr for klarlegging av rettigheter faktureres etter medgått tid – pris pr. time, jfr. Punkt E1	

## **C7. PRIVAT GRENSEAVTALE**

Gebyr fastsettes etter medgått tid, jfr. punkt E1

## **C8. AVBRUDD I OPPMÅLINGSFORRETNINGEN ELLER MATRIKULERING**

Gebyr for utført arbeid når saken blir trukket før oppmålingsforretningen er avhold eller må avvises settes til 1/3 av gebyrsatsene etter C1 til C7. Gebyr når saken blir trukket etter oppmålingsforretningen er avhold settes til 2/3 av gebyrsatsene etter C1 til C7. Trekket saken etter matrikkelføring settes gebyret til 1/1 av gebyrsatsene etter C1 til C7.

## **C9. URIMELIG GEBYR**

Dersom gebyret åpenbart er urimelig i forhold til de prinsipper som er lagt til grunn, og det arbeidet og de kostnadene kommunen har hatt, kan rådmann fastsette et passende gebyr.

## **C10. BETALINGSTIDSPUNKT**

Steigen kommune vedtar at gebyret skal innkreves etterskuddsvis.

## **C11 UTSENDELSE AV MATRIKKELBREV**

Matrikkelbrev inntil 10 sider

kr 175,-

Matrikkelbrev over 10 sider

kr 350,-

Endring i maksimalsatsene reguleres av Statens kartverk i takt med den årlige kostnadsutviklingen

## **C12. UTARBEIDING AV DOKUMENTER TIL TINGLYSNING, VEIRETT MV. I FORBINDELSE MED OPPMÅLINGSFORRETNING**

Utarbeiding av skjøter, hjemmelsesklering, sletting av heftelser og annet.

Utarbeiding av dokumenter, pr. dokument

kr. 1000 ,-

## **C13. Meglerpakke**

Meglerpakken inneholder tilgjengelig informasjon som: Matrikkelrapport, bygningsdata, grunnkart (omgivelse, eiendommer med mer), midlertidig brukstillatelse og ferdigattest, gjeldende arealplaner med bestemmelser, kommunale eiendomsgebyr og legalpant

Bebygd tomt

kr. 1000 ,-

Ubebygd tomt

kr. 500 ,-



## **D. GEBYR FOR KART- OG OPPMÅLINGSOPPGAVER, JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 33-1**

Denne delen av regulativet omfatter avgift på bruk av kart som kommunen helt eller delvis har bekostet og/eller ajourført.

Betaling av avgift gir rett til viderekopiering av materialet til eget bruk. Ervervmessig kopiering er ikke tillatt.

Avgiftene er eksklusivt merverdiavgift.

### **D1. KOPIER AV KOMMUNENS KARTVERK**

Salg av kart er underlagt merverdiavgiftsberegning og mva. kommer i tillegg til alle oppgitte satser i dette kapittelet. Alle kart kan betales kontant ved kommunens Servicekontor.

#### **D1.1 Ekspedisjonsgebyr**

Ved alle kopieringsoppdrag der rekvirent ønsker å betale ved faktura påløper et ekspedisjonsgebyr på Kr. 150 i tillegg til satsene under dette kapittelet.

#### **D1.2 Ordinære papirkopier/utskrifter fra kommunens kartverk**

For utskrifter i papirstørrelse A4 og A3, betales kun utskrifts/kopieringsutgifter. Som hovedregel skal disse betales kontant ved kommunens Servicekontor. Dersom utgifter skal sendes påfølger ekspedisjonsgebyr.

Følgende avgift for papirformatene A2, A1 og A0:

<b>Papirstørrelse</b>	<b>1 stk.</b>	<b>Pr. tilleggseksemplar</b>
<b>A2</b>	Kr. 100,-	Kr. 50,-
<b>A1</b>	Kr. 125,-	Kr. 75,-
<b>A0</b>	Kr. 150,-	Kr. 100,-

### **D2. DIGITALE KARTDATA**

Pris for digitale kartdata beregnes etter Statens kartverks priskalkulator for digitale kartdata.

## **E. FELLES BESTEMMELSER**

### **E1 GEBYR PÅ GRUNNLAG AV MEDGÅTT TID.**

Oppmålingstekniske eller annet saksbehandlingsarbeider som ikke kan beregnes etter foranstående satser, eller som er å betrakte som konsulentbistand, beregnes på grunnlag av medgått tid timeverk slik:

Timesatser:

Ingeniør	Kr. 600 ,-
Assistent	Kr. 300 ,-

### **E2 IKRAFTTREDEN**

**Dette gebyrregulativet gjelder fra og med 10.03.2011**

## KLAGE PÅ SØKNAD OM TILLATELSE TIL Å LEGGE UT FLYTEBRYGGE PÅ GNR 75 BNR 3+10 FRED SKAGSTAD

Saksbehandler: Helge Skram  
Arkivsaksnr.: 10/906

Arkiv: G/BNR 075/003

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
170/10	Plan- og ressursutvalget i Steigen	10.11.2010
13/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	15.02.2011

### Forslag til vedtak:

Steigen kommune kan ikke se at det er fremkommet nye argumenter til saken som gjør at tidligere vedtak om å avslå søknad om å få bygge flytebrygge på gnr 75 bnr 3 må omgjøres. Tidligere vedtak i sak PLA HAV 170/10 datert 10.11.2010 opprettholdes.

### Saksutredning:

Saken gjelder: Klage på vedtak om avslag på søknad om flytebrygge  
 Opprinnelig sak: Avslag i sak PLA HAV 170/10 datert 10.11.2010  
 Tiltakshaver: Fred Skagstad, 8289 Våg  
 Tiltak: Adkomstbrygge med bredde 1,5 m, lengde ca 55 m og flytebrygge 2 x 4 m.  
 Eiendom: Gnr 75 Bnr 3  
 Planstatus: LNF 2  
 Lovanvendelse: Plan og bygningsloven 1985 §§ 17-2, 74 og 84.  
 Plan og bygningsloven 2008 §§20-1, 26-1, 27 og 27-4  
 Andre forhold: Brygga skal i flg søknaden benyttes av søkeren til privat bruk og skal ligge på havet bare i sommerhalvåret. Den trekkes på lang i vinterhalvåret. Adkomstbrygga tenkes utført av ei gammel mære av PVC og plasseringa vil grense inn til et felles naustområde.  
 Saken har ikke vært sendt på høring. En eventuell klagebehandling forutsetter at den sendes på nødvendig høringsuttalelse før den tas til behandling av Steigen kommune.  
 Søknaden er mottatt på et tidspunkt som forutsettes behandlet etter bestemmelsene i pbl 1985.  
 Klage: Klagebrev registrert mottatt 07.12.2010. Den er innlevert til Steigen kommune innen klagefristen og inneholder tilstrekkelige opplysninger for å kunne ta den opp til behandling.

### Bakgrunn:

Søknad om tillatelse ble behandlet i sak PLA HAV 170/10 datert 10.11.2010 med følgende vedtak:

*Steigen kommune avslår søknad fra Fred Skagstad om å få tillatelse til å legge ut privat brygge med adkomst i lengde ca 55 m og tilhørende flytebrygge 2 x 4 m tilknyttet gnr 75 bnr 10 på Våg, Steigen kommune.*

*Avslaget begrunnes med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, det generelle byggeforbudet i strandsonen, skjemmende estetisk uttrykk av tiltaket og Engeløya som et viktig kulturlandskap.*

*Jfr. pbl 1985 § 17-2, 74 og 84.*

### **Klagen:**

Etter at jeg fikk avslag på søknaden om utlegging av flytebrygge har jeg tenkt litt på om det har noen hensikt å klage på vetaket , men har likevell bestemt meg for å gjøre det.

Da jeg stort sett er oppvokst i fjæra sammen med min bestefar, og har tatt vare på stø, naust og vei, og bruker det nesten daglig på sommeren.

Har båten på fortøyning å må bruke sjekte for å komme ut, er nå 55 år å hadde tenkt å gjøre det litt sikrere å lettvint å komme meg i båten.

Har en sønn, Anders Skagstad som sitter i rullestol, som gjerne er med en tur på havet når været er fint, men det er vanskelig å få han i båten slik som det er nå,

Kan ikke se at den blir i veien for noen eller bryter med det estetiske i området, området ovenfor er beite om sommeren og er inngjerdet, så noen trafikk i området er det ikke .

Da det er min egen eiendom helt til marbakken håper jeg på positivt svar.

### **Vurdering:**

Tiltaket vil være i strid med de generelle bestemmelsene om byggeforbud i strandsonen. Dette går fram av retningslinjene fra departementet om at strandsonen har et spesielt vern gjennom plan- og bygningsloven 1985 § 17-2.

Engeløya er et viktig kulturlandskap og det er viktig å se bruken av sjøarealene i sammenheng med landarealene i strandsonen. Et bryggeanlegg til privat bruk av PCB og med lengde ca 55 m vil bryte med de estetiske forholdene i området.

At anlegges skal flyttes på land i en periode på vinteren kan være et formildende forhold i saken, men samlet sett vil tiltaket være i strid med intensjonene i kommuneplanens arealdel og plan- og bygningslovens bestemmelser om byggeforbud i strandsonen.

I klagen er det argumentert med sikkerhetsmessige forhold og helsemessige forhold for et familiemedlem og at det etter klagers synspunkt, ikke vil være estetiske forhold av betydning som vil få betydning.

For praktisering av strandsonepolitikken er det utarbeidet statlige planretningslinjer for en geografisk differensiert strandsonepolitikk som tar hensyn til ulikhetene langs kysten. Muligheten til å gi dispensasjon begrenses, og kriteriene for dispensasjon tas direkte inn i loven. Dette gjøres fordi hensynet til friluftsliv, natur, kulturmiljø og landskap for allmennheten vektlegges, og skal ligge til grunn for planlegging og behandling av dispensasjonssøknader i kommunene.

De argumentene som klager legger fram er ikke av en slik art at de er avgjørende for å gi dispensasjon og tillatelse.

Klagen oppfattes ikke for å inneholde argumenter med slik betydning at tidligere vedtak bør omgjøres.

Med den bakgrunn opprettholdes tidligere vedtak..

### **Vedlegg:**

**UTSATT BEHANDLING SØKNAD OM RIVNINGSTILLATELSE FOR ELDRE  
VÅNINGSHUS GNR 99 BNR 2 - HÅSAND**

Saksbehandler: Helge Skram  
Arkivsaksnr.: 10/992

Arkiv: G/BNR 099/002

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
82/10	Plan- og ressursutvalget i Steigen	08.12.2010
14/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	15.02.2011

**Forslag til vedtak:**

Basert på framlagte opplysninger i saken gir Steigen kommune tillatelse til at det eldste bolighuset på gnr 99 bnr 2 kan rives.

Vilkår:

- Riving må skje i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og bestemmelsene i "forurensingsforskriften".
- Søknad om byggetillatelse for ny hytte må behandles som egen sak etter plan- og bygningslovens bestemmelser før byggearbeid kan igangsettes.

**Behandling/vedtak i Plan- og ressursutvalget i Steigen den 08.12.2010 sak 82/10**

**Behandling:**

*Forslag fra Agnar Hansen:*

*Saken utsettes til møtet i februar 2011. Plan- og ressurs foretar befaring til gnr 99 bnr 2 i februarmøtet. Plan og ressursutvalget ber administrasjonen om å innhente opplysninger fra Sefrak-registeret om eiendommen til dette møtet.*

**Vedtak:**

*Utsettelsesforslag fra Agnar Hansen ble enstemmig vedtatt.*

**Saksutredning:**

Saken gjelder: Ny behandling av søknad etter at saken ble utsatt fra møte i plan- og ressursutvalget den 08.12.2010.  
Søknad om tillatelse til å rive et eldre bolighus for å erstatte dette med ny hytte.

Hjemmelshavere: pr. 28.01.2011: Asta Dalvang, Unni Lemstad og Sigvor Mathisen

Søkere: Sølvi Lemstad Hiller og Niclas Hiller, Njålveien 4a, 1368 Stabekk

Eiendom: gnr 99 bnr 2 på Håsand

Bygning: Registrert i Sefrakregisteret som oppført i 1691

Planstatus: LNF 3 (Landbruk, Natur og friluft - sone 3)

Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven 2008 §§ 20-1, e  
Veileder til saksbehandlingsforskriften (SAK)  
Gebyrregulativ for Steigen kommune

Andre forhold: Tiltaket berører bygning av eldre dato og saken har vært på høring hos kulturminnemyndighetene der det *frarådes* å gi rivingstillatelse.

Søkerne har gitt utfyllende opplysninger til saken i brev datert 20.12.2010.

**Bakgrunn:**

Riving av bygninger som i dette tilfellet, er søknadspliktig etter plan og bygningsloven 2008 § 20-1. Steigen kommune har ikke egen kulturminneforskrift og Plan- og bygningsloven er derfor den viktigste loven for kulturminnevernet.

Bygningen er registrert i Sefrakregisteret og kulturminnemyndighetene har avgitt høringsuttalelse der det er konkludert med at det frarådes å gi rivingstillatelse. Uttalelsen er gitt ut fra de opplysningene som er registrert om bygget etter opplysninger fra tidligere eier.

Søkerne stiller spørsmål om det foreligger nødvendig bakgrunnsinformasjon for en slik uttalelse og om fylkeskommunens uttalelse er basert på feile fakta.

Basert på søkerens supplerende opplysninger bør det være klart at registreringene ikke kan være 100 % å stole på. At bygget har sitt opphav tilbake til 1691 finnes det ikke dokumentasjon for.

Bygget er ved flere anledninger ombygd, tilbygd og påbygd med til dels store forandringer fra opprinnelig utforming. Det er lite bygningsmasse tilbake av den opprinnelige bygningen.

Bygget har ikke status som vernet og er derfor ikke underlagt Riksantikvarens sine bestemmelser om vern av bygninger. At kommunen ikke har hjemmel i plan- og bygningsloven for å nekte riving er også bekreftet av saksbehandler hos kulturminnemyndighetene.

Dersom kommunen ønsker å nekte riving, må en starte en prosess for å dokumentere verneverdier knyttet til bygningen og deretter foreta ei regulering av området til bevaring. Ut fra de opplysningene som pr. i dag foreligger om bygget, ser det ikke ut til å være grunnlag for å starte en slik prosess. Bygget oppfattes heller ikke av kommunen å være i ei slik forfatning at det er grunnlag for å kreve bygningen vedlikeholdt for å sikre denne.

Søkerne, Sølvi Lemstad Hiller og Niclas Hiller, opplyser at de overtok eiendommen høsten 2010, men kontroll av hjemmel pr 28.01.2010, viser at eiendommen fortsatt står oppført med Asta Dalvang, Unni Lemstad og Sigvor Mathisen som hjemmelshavere i matrikkelen.

Hvem som står som eier av eiendommen har imidlertid mindre betydning for om bygningen skal rives eller ikke, men det vil være absolutt nødvendig å avklare eierforholdet før en eventuell rivingsoperasjon iverksettes.

Grunnlaget for tidligere vurdering gjort av saksbehandler i Steigen kommune, om å nekte riving, er basert på kulturminnemyndighetenes anbefaling der det frarådes å gi rivings-tillatelse. Etter utfyllende opplysninger fra søkerne, gjennomgang av opplysninger fra sefrakregisteret samt sammenkopling av disse opplysningene til gjeldende regelverk, konkluderes det med at riving av det eldste bolighuset på gbr 99 bnr 2 kan gjennomføres.

Det forutsettes at riving må skje i tråd med forurensingsforskriftens bestemmelser og at rivingsavfall blir levert til godkjent mottak.

Byggetillatelse for ny hytte må behandles etter søknad som egen sak i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

På det grunnlag tilrås det at det gis tillatelse til riving.

**Vedlegg:**

Brev fra søkerne datert 20.12.2010.

Utskrift fra sefrakregistrering

Sølvi Lemstad Hiller og Niclas Hiller

Njålveien 4a

1368 Stabekk

STEIGEN KOMMUNE	
Kommunestyret	
Løpnr	48/11
Bladnr	HSK
21 DES. 2010	
Ansøkningsnr	10/992
Dokumentnr	8
Arkivkode P	6.bnr 99/2
Arkivkode S	
Kassebeholder	Gradering

Steigen Kommune

v/Plan- og Ressursutvalget

Kopi: Helge Skram, saksbehandler

Arkivsak: 10/992

Ad. rivningstillatelse for eldre våningshus på gnr. 99 bnr. 2, Håsand i Steigen Kommune

Vedlagt følger det brev jeg i dag har sendt til Plan- og ressursutvalget ang. ovenstående sak, som også er sendt på epost til Plan- og ressursutvalget med kopi til deg. Som vedlegg følger brevet fra min mor Unni Lemstad samt kopi av utskrift fra Sefrak-registeret for dette huset fra Nordland Fylkeskommune.

Stabekk, den 20. desember 2010

  
Sølvi Lemstad Hiller



Sølvi Lemstad Hiller og Niclas Hiller

Njålveien 4a

1368 Stabekk

Steigen Kommune

v/Plan- og Ressursutvalget

Kopi: Helge Skram, saksbehandler

Arkivsak: 10/992

---

Ad. rivningstillatelse for eldre våningshus på gnr. 99 bnr. 2, Håsand i Steigen Kommune

**BAKGRUNN OG PRESISERING**

Vi har mottatt sakspapirene i ovenstående sak, administrasjonens innstilling samt beslutning om å utsette vedtak i saken til møtet i februar. Vi har merket oss at Plan- og ressursutvalget ønsker en befaring, noe vi gjerne imøteser og ønsker dere velkommen til.

Helt sentralt i denne saken står husets registrering i Sefrak-registeret og Nordland Fylkeskommunes anbefaling om å fraråde rivning på bakgrunn av bygningens aldersverdi. Vi har lest kommunens saksbehandler Helge Skrams innstilling, og merker oss at han har valgt å videreføre denne linjen. Vi har nå også mottatt utskrift om eiendommen fra Sefrak-registeret fra Nordland Fylkeskommune og har kommentarer og merknader til disse som er svært relevante for saken.

Nordland Fylkeskommunes anbefaling om å fraråde rivning bygger først og fremst på de registrerte opplysninger. Vi har etter utsettelsen av saken vært i dialog med kulturminnerådgiver og saksbehandler for saken hos fylkeskommunen Kari Torp Larsen (heretter KTL), og hun kan bekrefte at de hverken har vært på stedet eller har bilder fra gårdsmiljøet. Ytringene om husets verneverdighet og aldersverdi baserer seg dermed kun på de registrerte opplysninger i Sefrak-registeret samt bilder av huset utenfra. Uttalelsene om husets rolle i gårdsmiljøet er altså kun basert på registrerte opplysninger – noen bilder fra bygningens omgivelser eller befaring har ikke vært foretatt.

Ved henvendelse til Nordland Fylkeskommune fikk vi også opplyst at selv om huset iht. saksbehandler KTLs vurdering er verneverdig, har det ikke status som vernet. Kommunen har da ifølge Fylkeskommunen ikke hjemmel iht. Plan- og Bygningsloven til å nekte rivning. Om kommunen vil hindre rivning for et bygg som ikke har vernet status, må man gjøre en regulering for bevaring. Vi ser ikke at dette fremkommer i saksbehandler Helge Skrams (heretter HS) fremleggelse av saken til Plan- og Ressursutvalget og finner det derfor nødvendig å presisere dette. Riktigheten av dette kan naturligvis om ønskelig bekreftes ved henvendelse til Nordland Fylkeskommune.

Jeg vil gjerne legge til at jeg først antok at årsaken til at dette ikke var nevnt i saksfremleggelsen var at saksbehandler ikke er klar over denne forskjellen og dens konsekvenser, men dette avvises av KTL hos Fylkeskommunen, som bekrefter at hun har hatt kontakt med saksbehandler HS i saken og mener han er godt orientert om dette. Det er altså likevel ingen opplysninger om dette viktige punkt i saksfremleggelsen til Plan- og Ressursutvalget.

Det kan dermed med rette hevdes at saken stopper her og at videre drøfting og belysning av denne saken er unødvendig. Likevel vil vi, om ikke annet som for ordens og sikkerhets skyld, legge frem våre synspunkter og belyse saken slik at Plan- og Ressursutvalget har best mulig beslutningsgrunnlag også utover det forhold som er nevnt ovenfor.

#### BELYSNING OG UTDYPNING AV SAKEN

Som nevnt i tidligere brev og innledningsvis her, er det slik at Nordland Fylkeskommunes uttalelse om å fraråde rivning først og fremst bygger på opplysninger i Sefrak-registeret. Slik vi oppfatter det, har kommunens saksbehandler videreført denne linjen, og vi kan ikke finne opplysninger i dokumentet fra Steigen kommune som gir grunnlag for å anta at det i administrasjonen har blitt foretatt en selvstendig vurdering av denne saken.

Etter at vi mottok kopi av utskriften av Sefrak-registeret har jeg sammen med min mor og tidligere eier Unni Lemstad (født og oppvokst på Håsand og datter av Arna Haasand), gått gjennom hva som står om eiendommen her, både når det gjelder dette våningshuset og fjøset. Dette var høyst interessant. Kilden til de nedtegnede opplysningene er min mormor Arna Haasand. For fjøset er ordlyden i merknaden lett å kjenne igjen på hennes ordlyd og uttrykksmåte. For opplysningene om våningshuset er det derimot annerledes. Her fortelles en historie om et hus som er flyttet med helt presise årstall for flyttingen. Vi vet med sikkerhet at Arna ikke satt inne med denne type presise opplysninger – derimot var hun en ivrig leser av "Slektsbok for Nordfold" og vi finner det sannsynlig at det er her hun har årstallene fra som hun oppga til Magne Berg. Som det fremgår av avsnittet nedenfor er det sammenfall av årstall for flytting av det omtalte huset med fødselsår for barn og bryllupsår for de personene som er nevnt i slekten. Dette kan selvfølgelig godt være riktig for det vi vet, men det er påfallende at årstallene "stemmer" på denne måten. Mormor var en sosial person og likte å prate, men iblant var det nok vanskelig å følge sammenhengen i historiene. I en slik muntlig samtale, med historier og digresjoner, kan lett opplysninger bli misforstått og feiltolket og vi tror det er nettopp det som er skjedd her. Jeg vil i det følgende underbygge dette nærmere.

Under registreringens punkt 43 Andre opplysninger står det: "Først bygget i Flekkos 1691 ved Nils Gjetmundsen, sønn Peder Nilsen." I Slektsbok for Nordfold (ja vi har en slik her på Stabekk også og har funnet den frem) under området Flekkos m/Skjenken og Ørtuven, står det under punkt 8 at Nils Jetmundsen er født i 1691 og død ca. 1744. Han kan mao. ikke ha bygget huset i 1691 – det året han ble født. Huset må derfor være bygget etter dette (hvis det var han som bygde det). Hans sønn Peder Nilsen skal deretter iflg. mormor ha flyttet huset til Ytre Hjertøy i 1745. Det er det året han gifter seg iflg. slektsboka. Peder Nilsens sønn Ole Pedersen skal så ha flyttet huset til Stamsvik i 1789 (iflg. mormor), som også er det året hans sønn Kristopher Olsen ble født iflg. slektsboka. Hans sønn Ole Andreas Kristoffersen skal iflg. opplysningene fra mormor ha flyttet huset til Håsand i 1860. Det var samme året som han giftet seg og samme året som min oldefar Marelius Olsen, ble født. Den historien som er fortalt her er med andre ord deler av vår slekts historie så langt vi kan finne den i slektsboka.

Videre står det en viktig opplysning under registreringens punkt 43: "Huset ble senere flyttet innen Håsand ca. 1870." Ifølge min mor Unni Lemstad er det sannsynlig at det huset som her omtales er et

annet enn det vi har søkt rivningstillatelse for. Det het nemlig på folkemunne at det eldste huset på Håsand stod ved sjøen på Indre Håsand. Det var visst et stadig tilbakevendende samtaleemne blant folk på Håsand hva som var det "opprinnelige" Håsand – og da var det et viktig holdepunkt at der hvor det eldste huset stod – der måtte det være. Dette gamle huset skal ha vært virkelig gammelt og ha vært flyttet fra andre steder, men ha falt sammen eller blitt revet for lenge siden. Det er mulig at det nettopp er dette huset som mormor fortalte om til Magne Berg. Da "husmannsveldet" gikk i oppløsning og Marelius Olsen (morfars far) og hans to år yngre bror Kristoffer Olsen (mormors far) kjøpte den delen av Håsand som vi nå eier av Zahls dødsbo i 1898, flyttet de til denne plassen og bygde hvert sitt hus. Det vi nå søker rivningstillatelse for er et av dem. Etter det min mor vet, fantes det ikke noe våningshus på denne delen av Håsand da de flyttet dit. Så hva som egentlig ble flyttet og hvor innen Håsand har vi ikke presis kunnskap om.

Det kan godt være at det likevel finnes tømmer i huset som kan være eldre enn huset for øvrig – det har vært flere hus på Håsand gjennom årene som har blitt bygget og revet. Som vi skrev i vårt forrige brev til kommunen, er det imidlertid slik at det tømmer som kommer synlig frem i 2. etasje i huset er maskinsaget og ikke kløyvd med øks. Det utelukker, iflg. tømmermester Harald Hansen at dette tømmeret kan være så gammelt som fra 1691. Denne opplysningen har for øvrig HS valgt å se helt bort fra i sin vurdering i saken. Mesteparten av huset er imidlertid kledd med panel, og vi kan naturligvis ikke utelukke at det kan finnes elementer av materiale et sted inne i huset som kan være gammelt uten at dette er synlig for oss.

Disse kommentarene og opplysningene har vi forelagt muntlig for Nordland Fylkeskommune og vil bli forelagt skriftlig før årsskiftet. Det er svært sannsynlig at saksbehandler i Fylkeskommunen må endre på opplysninger i Sefrak-registeret som er åpenbart feil aktige (byggeår 1691) og for øvrig legge til kommentarene som vi legger frem. Vi vet ikke om Fylkeskommunens uttalelse i rivningssaken ville vært annerledes om disse opplysningene hadde foreligget da uttalelsen ble gitt, men etter samtale med Fylkeskommunens saksbehandler KTL, virker det sannsynlig. Dette endrer etter vårt syn hele saksgrunnlaget for å fraråde rivning, som Steigen kommunes saksbehandler bygger sin innstilling på.

Som nevnt innledningsvis er det iht. Nordland Fylkeskommune slik at huset ikke kan nektes rives da det ikke har vernet status. Så vidt vi forstår er det slik at riktigheten av disse opplysningene i Sefrak-registeret egentlig ikke har betydning for rivningssaken. Hvis kommunen likevel ikke vil tillate rivning og velger å gå videre med denne saken, mener vi uansett at kommunens saksbehandler, med all den usikkerhet som eksisterer rundt riktigheten av opplysningene i Sefrak-registeret som han baserer sin sak på, må foreta en ny og selvstendig vurdering av bygningens aldersverdi og verneverdighet.

I saksutredningen er det foruten en redegjørelse for bakgrunn i saken, et langt sitat fra Riksantikvarens veileder for kulturminner. Det fremgår ikke tydelig at dette er et direkte sitat fra dette og i hvilken sammenheng det er stilt opp i saksutredningen. Vi er i tvil om dette dokumentet faktisk er relevant for en rivningssøknad for dette huset, i og med at det ikke er vernet etter Kulturminneloven og heller ikke har vernet status iht. Plan- og bygningsloven.

Forslag til vedtak i saken er å ikke gi tillatelse til rivning med begrunnelse i bygningens aldersverdi og kulturelle tilknytning. Det er ikke opplysninger i saksutredningen som redegjør nærmere for hva som legges i disse begrepene og hvilke vurderinger som ligger bak. Vi imøteser gjerne disse vurderingene og vurderingskriteriene fra kommunens saksbehandler/administrasjon som en del av saksutredningen om kommunen vil gå videre med denne saken og fortsatt avslå rivningssøknaden.

## KOMMENTARER TIL AVSNITTET "VURDERING" I SAKSUTREDNINGEN

I slutten av saksutredningen er det et avsnitt kalt "Vurdering" fra saksbehandler HS som vi ikke kan unnlate å kommentere. Det står i 3. avsnitt at "De nåværende eiere overtok eiendommen i 2002..." (mitt utsnitt). Dette er ikke riktig. Vi kjøpte som nevnt i tidligere brev denne eiendommen den 1. juli i år fra de tre tidligere eierne, noe vi vet at HS er godt kjent med. Denne "glipp" fra saksbehandlers side er naturligvis ikke så vesentlig som det å unnlate å få med opplysningen om at huset ikke har vernet status og hvilke konsekvenser det har for saken. Slik dette fremstår, virker det imidlertid noe tendensiøst – det kan lett skapes et inntrykk av at min mann og jeg har hatt mer innflytelse over husets tilstand i dag enn det vi har hatt. (For ordens skyld: Vi kjøpte eiendommen av min mor Unni Lemstad, min tante Asta Dalvang og Paal Mathisen (som fikk sin del av den da min tante Sigvor døde 20. november i fjor). Disse har eiet gården i fellesskap siden min mormor Arna Håsand døde i 2002. Det huset det er søkt rivningstillatelse for har vært ubebodd siden 1997.)

Poenget her er at saksbehandler HS går svært langt i å antyde at det skal ha vært bedrevet det som kalles "spekulativt forfall" på eiendommen. Dette uttrykket stammer fra Riksantikvarens veileder for kulturminner, som HS siterer i saksutredningen, og vi som nevnt er usikre på relevansen av for denne saken. Det antydes at vi som eiere har latt huset forfalle for å kunne fullføre våre planer om å rive det og bygge et nytt. Vi synes disse spekulasjonene er oppsiktsvekkende og etterlyser begrunnelse for disse. Hvilke eiere skal i så fall ha drevet "spekulativt forfall"?

Min mann Niclas Hiller og jeg har med andre ord eid eiendommen i mindre enn et halvt år i skrivende stund. At vi skal ha drevet "spekulativt forfall" er en påstand som faller på sin egen urimelighet. Jeg går ut fra at det derfor er mine slektninger og tidligere eiere som skal være skyldig i dette.

HS er kjent med at vi ikke hadde noen kunnskap om at huset var registrert i Sefrak-registeret, og det hadde heller ikke mine øvrige slektninger. Jeg tror for øvrig heller ikke min mormor, som ble intervjuet ved registreringen, var klar over at opplysningene hun ga gikk inn i et slikt register og eventuelle konsekvenser dette kunne ha i fremtiden. Hverken vi eller tidligere eiere har derfor hatt noen kunnskap om muligheten for å bli nektet rivning i tilfelle man av en eller annen grunn skulle ønske dette. Det er heller ingen av de tidligere eiere som så vidt vi vet har hatt noen konkrete planer om å rive dette huset og bygge et nytt hus på tomten. Dette var tanker og ønsker som har vokst frem hos meg over en viss tid i årene etter min mormor gikk bort. Planene ble først planer i ordets rette forstand i fjor høst, og planene ble konkrete først etter at jeg fikk enstemmig innvilget konsesjon for gården i desember 2009. (Jeg skrev i konsesjonssøknaden at det var min hensikt å rive det eldste våningshuset og erstatte dette med et nytt hus/hytte, så det var kommunen klar over da konsesjon ble gitt.)

Mener man så i fullt alvor at mine slektninger skal har hatt en intensjon om å la dette huset forfalle for å kunne gjennomføre byggeplaner de ikke hadde selv og heller ikke kjente til at noen andre hadde, for å omgå bestemmelser de ikke visste om? Det finnes mange eldre bygninger i Steigen som har hatt utilstrekkelig, dårlig eller ingen vedlikehold i flere år. Jeg går ut fra at man fra kommuneadministrasjonens side ikke automatisk anser eierne av disse for å drive "spekulativt forfall". Det er min klare og tydelige mening at disse påstandene om slikt "spekulativt forfall" for dette huset faller på sin egen urimelighet.

Så heter det i 3. avsnitt under "Vurdering": "... og bygningen som søkes revet ble i flg opplysninger fra søkerne, fraflyttet i 1997. Deretter ble denne stående til nedfalls og er i dag betydelig angrepet av forfall" (mitt utsnitt og understrekning). Dette er en fremstilling som kan skape et inntrykk av at huset var i god stand da det ble fraflyttet i 1997 og at det er min mor og hennes søstre som er ansvarlig for

forfallet. Dette er en tendensiøs fremstilling av forholdet som savner rot i virkeligheten og er i beste fall en misforståelse. Som nevnt er dette uansett om så skulle vært tilfelle, ikke noe jeg og min mann kan holdes ansvarlig for. Min mor har derimot, som representant for de tre tidligere eiere noen kommentarer til HS vurdering av dette samt saken for øvrig. Brevet fra henne er vedlagt dette dokument.

Videre hevdes det i femte avsnitt under overskriften "Vurdering" i saksutredningen: "Bygningen oppfattes på en slik måte at den representerer en ressurs som inngår i en helhetlig gårdsmiljø". Det redegjøres ikke for hvilken ressurs man her sikter til og hva man legger i dette begrepet. Uttrykket "inngår som en del av et helhetlig gårdsmiljø" er et direkte sitat fra uttalelsen fra Nordland Fylkeskommune. Noen bilder av omgivelsene og gården har Fylkeskommunens saksbehandler KTL ikke og hun har heller ikke vært på stedet. Utsagnet fra kommunens saksbehandler HS fremstår som en subjektiv uttalelse uten nærmere vurdering og resonnement.

Det samme må man si om siste avsnitt under "Vurdering", der det hevdes at bygningen ikke har særpreg som et eldre hus, men mer fremstår med 1900-tallsutforming. Det er en oppfatning vi deler. Derimot anbefaler saksbehandler HS likevel ikke rivning, men begrunner ikke dette nærmere. Hva som eventuelt er kriteriet for å oppfylle krav til rivning for et hus som fremstår med 1900-tallsutforming etter HS's oppfatning sies det heller ikke noe om og utsagnet fremstår dermed mer som en subjektiv ytring enn en vurdering. I tillegg er sammenhengen mellom denne uttalelsen med ordlyden i forslag til vedtak, der avslag på rivningssøknad begrunnes med bygningens aldersverdi og kulturelle tilknytning, for oss vanskelig å se.

Vi regner med at det vil bli utarbeidet en ny saksutredning før møtet i februar med bakgrunn i ny informasjon i saken bl.a. fra dette brev.

Det er vårt håp at det blir fattet et vedtak i denne saken nå uten mer bruk av den offentlige forvaltningens og vår tid og ressurser.

#### TILLEGGSOPPLYSNINGER

Selv om dette ikke er vesentlig for saksbehandlingen, vil jeg likevel benytte anledningen til å legge til at vår hensikt med å kjøpe gården er å ta vare på stedet og utvikle dette videre etter den tid vi lever i. Nødvendige reparasjoner og utbedringer vil bli utført på bygningene og driveplikten vil naturligvis bli ivaretatt. Jeg har en sterk følelsesmessig tilknytning til Håsand og Steigen, og har mange gode minner fra alle somre tilbragt på Håsand gjennom hele min oppvekst med varme mennesker, tradisjonell gårdsdrift og fantastiske naturopplevelser. Mine gamle og kjære slektninger er nå borte og stedet og "tiden" er naturligvis helt forandret. Det er ingen andre i min generasjon som har interesse, ressurser og kapasitet til å overta stedet, så om jeg ikke hadde gjort det ville det sannsynligvis blitt solgt ut av familien. Jeg har et sterkt ønske om at våre barn og fremtidige generasjoner også skal kunne komme til Håsand og Steigen, få mulighet til å oppleve noe av det jeg selv har vært så heldig å få del i og ha en tilknytning til dette stedet. Jeg ønsker å erstatte det huset vi søker rivning for med et nytt og tidsmessig hus/hytte som passer for vår familie som fritidsbolig, både sommer og vinter, og det vil bli bygget med respekt for omgivelsene og gårdsmiljøet for øvrig. Vi ønsker å benytte lokale leverandører og håndverkere i byggeprosessen.

Om det skulle være ytterligere spørsmål til det jeg har skrevet i dette brevet eller saken for øvrig er dere naturligvis velkommen til å ta kontakt med meg på mob. 91114550 eller på epost [solvi.hiller@ftf.no](mailto:solvi.hiller@ftf.no). Min mor og tidligere eier Unni Lemstad kan også kontaktes på tlf. 67538017.

Hvis Plan- og Ressursutvalget fortsatt ønsker det med den informasjon som nå foreligger, er dere som nevnt innledningsvis fortsatt hjertelig velkommen til å komme til Håsand og se eiendommen og huset. Vi vil i så fall gjerne selv være til stede, og siden både min mann og jeg er i full jobb, har tre mindreårige barn og det er en ganske lang reise fra Oslo, ber vi imidlertid av praktiske årsaker om å få vite når dere ønsker å komme.

Stabekk, den 20. desember 2010



Sølvi Lemstad Hiller



Niclas Hiller

Vedlegg: (sendes pr. post)

~~Kopi av Saksutredning til møtet den 8.12.2012 (må leses i sammenheng med dette brev)~~

Brev fra Unni Lemstad

Kopi av utskrift fra Sefrak-registeret vedr. våningshuset og fjøset

Vedlegg.

**Uttalelse fra Unni Lemstad, en av eierne av g.nr 99, bnr. 2 frem til 1.07.2010.**

Angående rivingstillatelse på Håsand .

Sølvi Lemstad Hiller har nå fått utskrift av Sefrak-registeret fra fylkeskommunen. Kilden er altså min mor, Arna Haasand. Hun er blitt kontaktet og har gitt en del opplysninger om årstall. Hun har skrevet ned forfedrenes fødselsår rett fra "Slektsbok for Nordfold", så vidt jeg kan se. Opplysningene er gitt og datert av Magne Berg i 1997 og da var min mor nesten 80 år og blitt noe glemsk.

Den eldste som står oppført i Slektsboken av familien, er Nils Jetmundsen født i 1691. Der kommer det årstallet fra. Så er det sønnenes fødselsår, og alle årstall stemmer med slektsboka. De flyttet fra Flekkos, Ytre Hjartøy, Stamsvik til Håsand. Nå er det slik at min mor og far var søskenbarn, begge født og oppvokst på Håsand.

Når det gjelder dette huset som det nå søkes rivingstillatelse for mener vi bestemt det ble bygget like før 1900 av min farfar Marelus Olsen, etter at han og broren Kristoffer kjøpte gården i 1898.

Da min far Sigfred Haasand, bygget nytt hus i 1962 på eiendommen, kjøpte brødrene hans Magnor og Olaf Berg Olsen, det gamle huset. Dette var deres bolig frem til de døde – siste i 1997 87 år gammel, og vi tre nieser arvet det. Da huset ikke var i aktivt bruk, ble strømmen koplet fra kort tid etter at arveskifte fant sted. Siden er bare det nødvendigste vedlikehold gjennomført. (Det er malt utvendig på dugnad og tak tettet). Vi har prioritert vedlikehold av de øvrige bygninger som er i bruk. Vi har brukt ferier i 25 år til vedlikehold av disse bygninger.

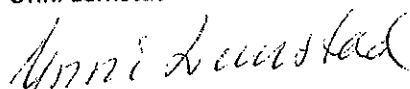
I siste brev fra kommunen antydes det at eierne, altså jeg og mine to søstre, som arvet huset i 1997, skal ha forsømt vedlikehold med vilje for å få huset revet. Vi var da nesten pensjonister og kunne ikke ta opp lån for å oppgradere et hus som ingen skulle bo i. Det har virkelig vært et stort problem for oss hva vi skulle gjøre med dette huset.

Min mor satt som enke på gården i 16 år, og da hun døde i 2002 arvet vi tre døtre gården. Etter åtte års sameie innså vi at vi måtte finne en annen løsning og vurderte salg. Vi ville gjerne at gården skulle være i familien, og da min datter Sølvi kunne tenke seg å overta gården ble alle glade.

Jeg og min søster med familie ønsker å benytte huset som min far bygde i 1962 som feriehus. Det betyr at dette huset kommer til å bli brukt hele sommeren og deler av året for øvrig. Dette har også vært satt som en premiss i forbindelse med Sølvis overtakelse. Hun og hennes mann ser at dette legger begrensninger på deres bruk og derfor ønsker de å bygge et nytt fritidshus på eiendommen som gjør at de fritt kan besøke stedet når deres arbeidssituasjon tillater det. I utgangspunktet så de på mulighet for å sette det gamle huset i stand i stedet for å bygge nytt. Etter en grundig gjennomgang og vurdering er de kommet til at bygningen er i så dårlig forfatning at det ikke er økonomisk forsvarlig.

Stabekk 19. desember 2010.

Unni Lemstad

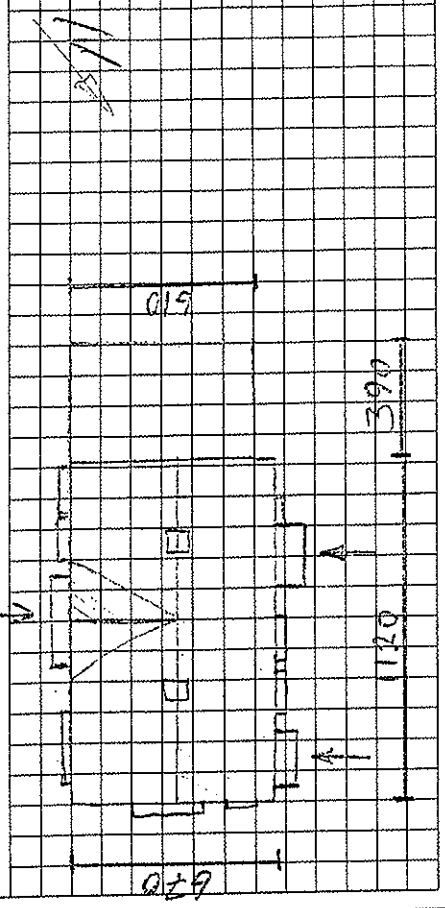


RIKSANTIKVAREN  
REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN  
skjema versjon april 1991 (Bokmål)

1848  
203  
020



Plass for planskisse (1 rute side 1 meter)



EKT	Matrikkelnummer 1848, 203, 020									
n, postadresse)	Husnummer 1848, 203, 020									
IKER (n, postadresse)										
1 OBJEKTNUMMER	Kommunennummer	1848	Registreringskretsnummer	203	Hus løpenummer	020				
2 FOTONUMMER	Filmnr.	004	Bildnr.	1	Filmnr.	203	Bildnr.	1	h.	
	Filmnr.		Bildnr.	2	Filmnr.		Bildnr.	1	h.	
3 KARTBLADNR.	Karttype	1	Kartblad	DRAEA-226-5-34						
5 KOMMUNE	Kommunenavn	STEIGEN								
6 TOPOGR BETEGN	Topografisk betegnelse navn / nr.	413								
7 MATRIKSEL	G.nr.	2	Feste		Underfeste		G.nr.	B.nr.	Feste	Underfeste
	B.nr.									
	Merknad									
9 EIENDOMMENS	Dialektform	Hus sand								
10 NAVN	Offisiell form	Hus sand								
11 VEI / GATEADR.	Ve / gatenavn									
48 LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	Merknad									
12 OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1	1	2	3	4	Merknad				
13 NAV. FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1	2	2	3	4	Merknad				
14 OPPR. SOCIAL SAMMENHENG	1. Embetsverk m.m.		2. Næringsdriv.		3. Tjenestemann	Merknad				
15 FORHOLDET TIL ANDRE HUS	1. Selvsendig		2. Del av anlegg (gruppe)		3. frittst	Merknad				
	2. frittst		3. s.bygd.		4. s.bygd.	Merknad				
FYSISK	1. Større		2. Mindre		3. Gårdsbruk	Merknad				
MILJØ	teftsted (by)		teftsted		(innmark)	Merknad				
	5. Annat									
	6. I hvdnet									
	REFERANSE	1848, 203, 020								
	50									



37	W	REGISTRERT / OPPMÅLT FØR?	JA <input type="radio"/> NEI <input checked="" type="radio"/>
38	W	ELDRE FOTOGRAFER / TEGNINGER?	JA <input type="radio"/> NEI <input checked="" type="radio"/>
39	V	FORSIKRINGSSELSKAP	UNI
40	0	INNSKRIFTER, DEKOR M.M.	
41	0	BYGGHERRER	
42	0	BYGGMESTER / ARKITEKT	
43	V	ANDRE OPPLYSNINGER	Først bygget i glassas 1691 ved Nils Gjennomganger, som bygget huset til Staurvik. 1789. Kresten Olsen som. Ole Andreas Kristoffersen flyttet huset til Håsand 1860. Huset ble senere gitt til Håsand ca 1870. opplysninger ved Anna Håsand.

19	KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG	1. Opplyst <input checked="" type="checkbox"/> 2. Gengheide <input type="checkbox"/> 3. Kryparom <input type="checkbox"/> 4. Åpen <input type="checkbox"/> Merknad: Lakkverk bare i ette del, smalere en husbreidde i dag
20	FASADEKLEDNING	1. Ingen <input type="checkbox"/> 2. Jord, torv <input type="checkbox"/> 3. Tre <input checked="" type="checkbox"/> 4. Stein <input type="checkbox"/> Merknad: Etternitt i vst. Flere typer panel rundt huset.
21	TAKFORM	1. Saltak <input type="checkbox"/> 2. Valm m.m. <input type="checkbox"/> 3. Pult, flatt <input type="checkbox"/> 4. Hvelv, kup. <input type="checkbox"/> 9. Annet <input type="checkbox"/> Merknad: Pultflak på vestsida i vestende.
22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	1. Nøvel, torv <input type="checkbox"/> 2. Tre <input type="checkbox"/> 3. Naturstein <input type="checkbox"/> 4. Tegstein <input type="checkbox"/> 5. Sementstein <input type="checkbox"/> 6. Plater <input type="checkbox"/> 7. Papp, plast <input type="checkbox"/> 9. Annet <input type="checkbox"/> Merknad
23	ETASJETALL	1. et. <input type="checkbox"/> 2. et. <input type="checkbox"/> 3. et. <input type="checkbox"/> 4. et. <input type="checkbox"/> 5. et. <input type="checkbox"/> Merknad
24	HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER	Lengde <input type="checkbox"/> 670 cm <input type="checkbox"/> Breidde <input type="checkbox"/> 2 sk. <input type="checkbox"/> Merknad
28	TIDFESTING / BYGGEGAR	Tidskode 1 <input checked="" type="checkbox"/> Merknad 1691
29	TILBYGGING / OMBYGGING	Tidskode 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> Merknad: Tilbygget en slue 1870. Senere restaurert og gjort bredere 1928.
30	FLYTTING	Tidskode 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input checked="" type="checkbox"/> Merknad: 1837 se rubr. 43
31	REVT / BRENT / FALT / RUIN	Tidskode <input type="checkbox"/> Merknad
32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	1. God stand <input checked="" type="checkbox"/> 2. Beg. forfall <input type="checkbox"/> 3. Langt kommet forfall <input type="checkbox"/> 4. Ruin <input type="checkbox"/> Merknad
33	VEDTAK OM VERN OG BETNINGSGIVENDE PLANER	1. Regulert til bevaring pbl. § 25.6 <input type="checkbox"/> 2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 20-4.4 <input type="checkbox"/> Retningsgivende planer
34	EIERS / BRUKERS MENING OM Huset	1. Bevaring på stedet <input checked="" type="checkbox"/> 2. Bevaring annet sted på samme eiendom <input type="checkbox"/> 3. Flytting / salg til annen eiendom <input type="checkbox"/> 4. Forfall / riving for godt <input type="checkbox"/>
35	FREDNING / SIKRING	1. Ingen fredning / sikring <input checked="" type="checkbox"/> 2. Kml \$4 <input type="checkbox"/> 3. Kml \$5 <input type="checkbox"/> 4. Kml \$6 <input type="checkbox"/> 5. Kml \$15 <input type="checkbox"/> 6. Kml \$21 <input type="checkbox"/> 7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale <input type="checkbox"/>

DIVERSE OPPLYSNINGER  
 DENS REGISTRERING ER UTFØRT: Nordfjeld 03.08.1997  
 REGISTRERING ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT: Bode 03.08.1997  
 Sted: Nordfjeld, Dato: 03.08.1997, Underskrift: Arne Bode, Sted: Bode, Dato: 03.08.1997, Underskrift: Arne Bode

SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE:  
 V - rubrikken utfyllt, opplysningen sikker  
 ? - " " usikker/mangler  
 O - " " mangler  
 X - " " , rubrikken irrelevant  
 - fylles ut med kodesiffer  
 - fylles ut med kryss

**SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 68 BNR 5  
 FRADELING AV TUN FOR SALG AV LANDBRUKSEIENDOM SOM  
 TILLEGGSJORD**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
 Arkivsaksnr.: 11/7

Arkiv: G/BNR 068/005

**Saksnr.: Utvalg**  
 15/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
 15.02.2011

**Forslag til vedtak:**

Det gis tillatelse til fradeling av tunet på gnr. 68 bnr. 5 i Steigen på ca. 2,7 da stor tomt, i henhold til søknad datert 03.12.2010. Jfr. Jordloven av 1995 § 12 og Plan- og bygningsloven av 2008 § 26 og 27. Det settes følgende vilkår for fradeling:

- Hele resten av gnr. 68 bnr. 5 må selges som tilleggsjord til en pris landbruksmyndighetene kan godta seinest ett år etter at matrikelbrev for fradeling er tinglyst. Jfr. Jordlovens § 12 3. ledd.

**Saksutredning:**

Vi gjør oppmerksom på følgende forhold:

- Tillatelse til deling foreldes etter tre år, i henhold til jordlovens § 12. Dette innebærer at partene må ta initiativ til oppmåling og tinglysning av tomte/tomtene innen tre år.
- Den fradelte tomte med påstående bebyggelse vil være konsesjonspliktig ved salg utenom nær familie, dersom kjøperen ikke skal bruke eiendommen til boligformål
- Parter og eventuelt andre med rettslig klageinteresse har anledning til å klage på vedtaket innen tre uker. Det vises til vedlagt orientering om klageadgang.

**Parter**

Søker: Odd Aalstad, representert ved Rolf Steffensen, 8294 Hamarøy gjennom fullmakt.

Det søkes om fradeling av tunet på eiendommen. Planen er å beholde tunet i familien, og selges resten av eiendommen som tilleggsjord til et nabobruk.

**Eiendommen**

Gnr. 68 bnr. 5 ligger sentralt på Ålsted, like ved fylkesveien inn til Engeløya. På innmarksteigene er det et totalareal på ca. 73 da., fordelt på begge sider av fylkesveien. Arealet omfatter ca. 28 da. fulldyrka jord, ca. 8 da. overflatedyrka jord og ca. 10 da. innmarksbeite. Eiendommen er ikke i selvstendig drift, men drives som tilleggsjrod av nabobruk. Ålsted er et aktivt jordbruksområde, og et sentralt og godt vedlikehold kulturlandskap. I tillegg omfatter eiendommen en skogteig på 212 da., som er et sameie mellom bnr. 5 og bnr. 8. I denne teigen er det registrert 81 da. produktiv skog, det meste er tilplantet. Det eldste feltet er over 80 år. Driftsforholdene er av skogetaten vurdert som gode. Tunet omfatter et bolighus (nordlandshus), fjøs og uthus, alt av eldre dato. Huset har kun vært brukt som feriehus de siste tiårene. Adkomst er direkte inn på tunet fra fylkesveien. Dette er også adkomsten for flere andre landbruks/boligeiendommer.

I kommuneplanens arealdel har området arealkategori LNF2, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der bolig- og ervervsbygg kan tillates.

### **Lovgrunnlaget**

For behandling av denne saka finner vi i jordloven av 1995 og i plan- og bygningsloven av 2008. De mest relevante paragrafene er gjengitt nedenfor.

#### Jordloven

##### §1 Føremål

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

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

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

##### §12 Deling

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

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

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

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

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

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

#### Plan- og bygningsloven

##### § 26-1. Opprettelse og endring av eiendom

Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrund for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. lov om eigedomsregistrering, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.

#### **Kap. 27 Tilknytning til infrastruktur**

##### § 27-1. Vannforsyning

Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slukkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. M.m.

##### § 27-2. Avløp

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende. M.m.

##### § 27-4. Atkomst

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.

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

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.  
Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

### **Vurdering**

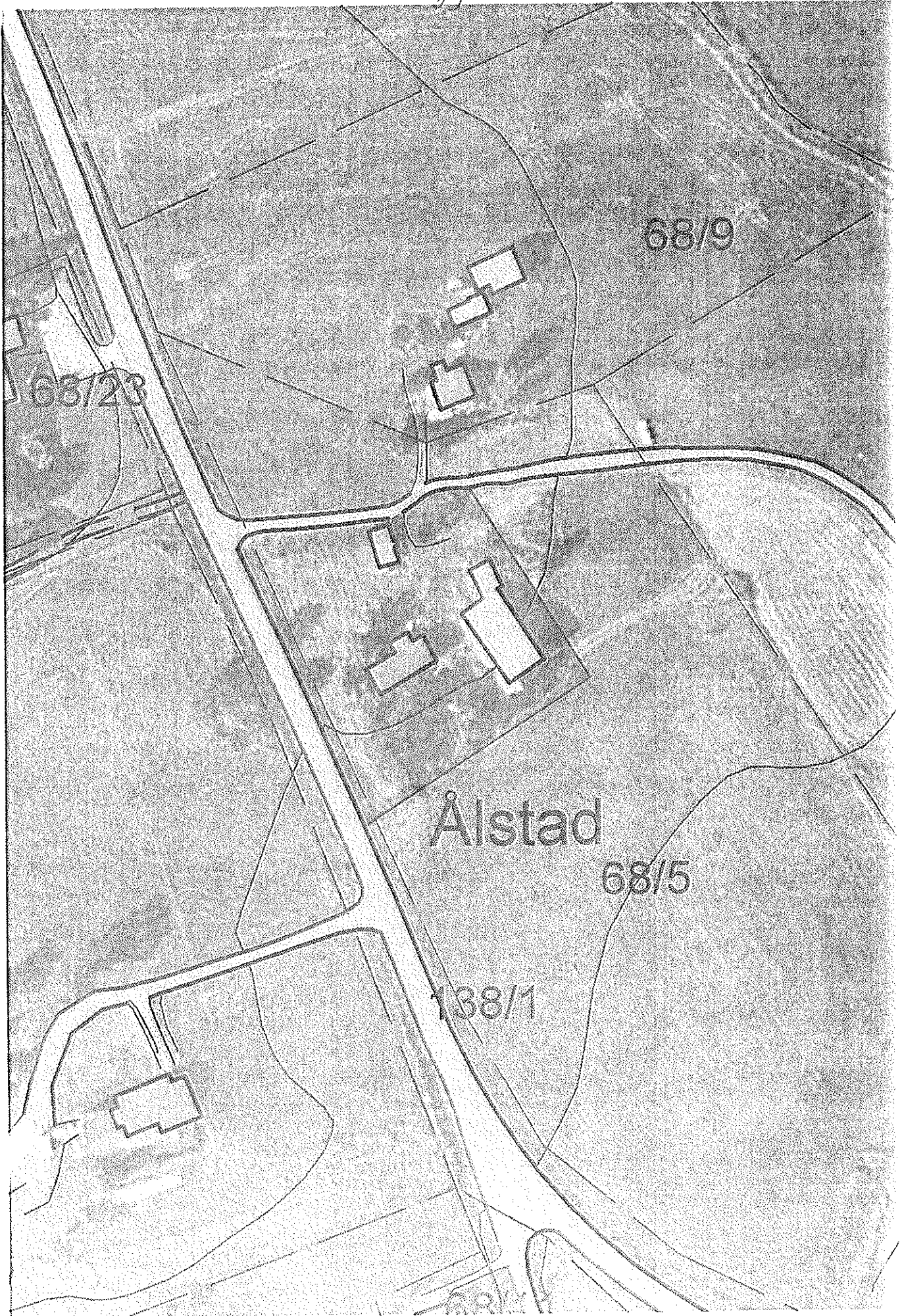
I forhold til jordlovens § 12 andre ledd, vurderes det ikke å foreligge tunge samfunnsinteresser som taler for deling i denne saken. Når hovedeiendommen selges som tilleggsjord vil det ikke lenger være behov for tun/bygninger for drift av eiendommen. I en slik situasjon vil fradeling av tunet være forsvarlig av hensyn til eiendommens avkastningsevne (jfr. Jordlovens § 12 andre ledd), og fradeling kan innvilges. I vurderinga av hvor mye areal som bør følge med tunet, må det legges vekt på hensynet til jordvern, men også hensynet til å få ei hensiktsmessig utforming på tomta. I dette tilfellet avgrenses den omsøkte tomta naturlig av hage, fjøsbygning, fylkesvei og adkomstveien til eiendommen.

### **Vedlegg:**

Ortofoto vedlagt søknad, M 1:5000  
Ortofoto M1:5000

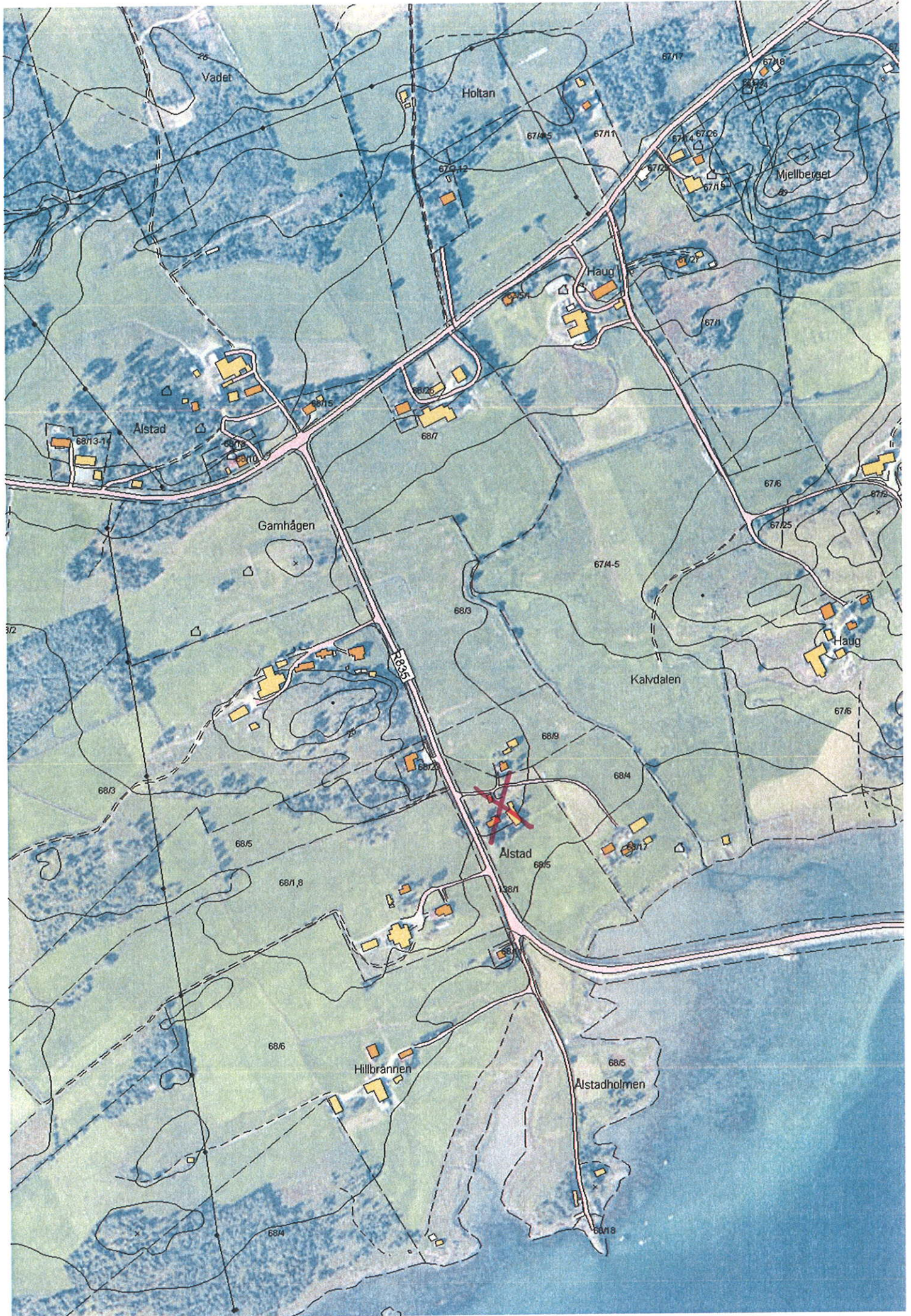
Vedlegg 1.

M 1:1000





M 1:5000





## SØKNAD OM DISPENSASJON OG DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 6 BNR 7

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
 Arkivsaksnr.: 10/1548

Arkiv: G/BNR 006/007

**Saksnr.: Utvalg**  
 16/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
 15.02.2011

**Forslag til vedtak:****I**

Det gis dispensasjon fra delingsforbudet i strandsonen og fra kategorien "jordbruk skogbruk" i soneplan for Leines fra 1986 i henhold til søknad ang. gnr. 6 bnr. 7 av 02.11.2010. Jfr. pbl. § 19. Det settes følgende vilkår for dispensasjonen:

- Bolig, garasje eller annet uthus kan ikke bygges nærmere strandlinja enn 30 m.

**II**

Det gis tillatelse til fradeling av ei boligtomt på ca. 1,7 da. fra gnr. 6 bnr. 7 i henhold til søknad av 02.11.10, jfr. pbl §§ 26 og 27 samt jordlovens § 12. Tomta må sikres stedfestet og tinglyst veirett fram til fylkesvei.

**III**

Dispensasjon og deling er vurdert i forhold til kjent kunnskap om naturmangfold i området, og vurderes ikke å komme i konflikt med hensynene i naturmangfoldlovens §§ 8-12.

**Saksutredning:**

Det søkes om fradeling av ei boligtomt på ca. 1,7 da. fra gnr. 6 bnr. 7 på Leines i Steigen. Den omsøkte tomta ligger ned mot sjøen, nord og vest for gnr. 6 bnr. 84. I gjeldende soneplan for Leines fra 1986 er området gitt arealkategoriene "boligbebyggelse" og "jordbruk skogbruk" (nærmest sjøen). Det søkes derfor dispensasjon både fra delingsforbudet i strandsonen og fra kategorien "jordbruk skogbruk".

**Parter:**

Søker: Trond Hansen, 8285 Leines

Saken behandles som ei dispensasjonssak i henhold til plan- og bygningslovens § 19.

**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 bebyggd festetomt etter tomtefestelova.

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

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

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

#### § 19-1. Søknad om dispensasjon

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

#### § 19-2. Dispensasjonsvedtaket

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

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

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

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

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

#### § 19-3. Midlertidig dispensasjon

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

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

#### § 19-4. Dispensasjonsmyndigheten

Myndigheten til å gi dispensasjon tilligger kommunen.

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

### Saksutredning

Søknaden om dispensasjon er begrunnet, jfr. § 19-1. Søker har begrunnet dispensasjonssøknaden i møte med saksbehandler. Begrunnelsen går på at den omsøkte tomta er den naturlige måten å skille ut ei boligtomt i nedre del av det området som er regulert til boligformål på denne eiendommen (bnr. 7). Plassering av bolighus er naturlig å gjøre i området som er regulert til boligformål.

#### 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.
- LNFI-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, kulturlandskaphensyn osv. kan bli skadelidende. I dette tilfellet er planen en eldre soneplan. Kategorien "jordbruk skogbruk" må vi oppfatte som LNFI i denne sammenhengen, et uregulert område i strandsonen som ikke er åpnet for bygging. Det er ikke spesifikke jord- eller skogbruksinteresser i dette arealet, slik at de to forholdene det søkes dispensasjon fra er i hovedsak ment å skulle ivareta de samme hensynene.

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

Det aktuelle området er et boligområde, der det også i dag bygges nye boliger. Det varierer noe om boligtomtene går helt ned til sjøen, men det er ikke plassert boliger nærmere sjøen enn ca. 30 m. Hensynet til allmenhetens tilgang til strandsonen gjør seg absolutt gjeldende, ettersom dette er nærmiljøet i et boligområde med nærhet til sjø. Det foreligger ikke opplysninger om verdifult biologisk mangfold eller andre spesifikke verdier knyttet til den omsøkte tomta.

#### B.

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

Fordler ved å gi dispensasjon: Fordelene er først og fremst for søker, som får frigjort ei attraktiv boligtomt på sin eiendom. Men tilrettelegging for boligbygging vurderes også som en viktig samfunnsinteresse i Steigen.

Ulemper: Det vurderes ikke å være noen ulemper med å innvilge dispensasjon utover den generelle ulempen en dispensasjon medfører i form av svekking av plan og mulighet for presedensvirkning. Ettersom det her søkes dispensasjon fra en tilårskommen plan, der det pågår revidering, anses dette forholdet å gjøre seg lite gjeldende. En dispensasjon med vilkår om byggegrense er også i tråd med de signaler som er kommet inn i pågående planprosess, nemlig fortsatt fortetting av boligområdet og skjerming av den ubebygde sonen ned mot sjøen.

#### C.

Varsling av naboer og regionale myndigheter

Følgende er varsla: Naboer, det vil si eierne av de fire nærmeste eiendommene er varsla om dispensasjonssøknaden i brev av 06.12.10. Det er ikke kommet noen uttalelser fra naboer. Videre er Fylkesmannen i Nordland og Nordland Fylkeskommune varsla, i brev av samme dato. Heller ikke disse myndighetene har kommet med noen uttalelser i saken.

D.

Dersom dispensasjon innvilges, kan det vurderes å sette vilkår, jfr § 19-2 første ledd. Som tidligere nevnt er det viktig at det ikke bygges nye boliger nærmere sjøen enn de eksisterende boligene. I praksis vil det si ca. 30 m., eller ikke nedenfor nabotomta, bnr. 84.

E. Vurdering

- Fradeling av ei boligtomt som omsøkt vil ikke medføre noen endring av betydning i det aktuelle området. Plassering av en bolig i området som er regulert til "jordbruk skogbruk" vil imidlertid medføre ei slik endring, og være ei klar privatisering av området helt ned til sjøen. Forutsatt at det settes vilkår om byggegrense mot sjø, vurderes ikke hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra å bli vesentlig tilsidesatt. Kommunen har dermed anledning til å gi dispensasjon.

- Fordelene vurderes som klart større enn ulempene, forutsatt vilkår om byggegrense. På denne bakgrunn tilrås det at dispensasjon for deling innvilges som omsøkt, med vilkår om byggegrense fra sjø på ca. 30 m.

## **PLAN- OG BYGNINGSLOVEN, DELING**

Fradeling av den omsøkte tomte behandles i henhold til plan- og bygningslovens §§ 26-1 og 27, samt jordlovens § 12.

Plan- og bygningsloven

### **§ 26-1. Opprettelse og endring av eiendom**

Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrund for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. lov om eigedomsregistrering, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.

## **Kap. 27 Tilknytning til infrastruktur**

### **§ 27-1. Vannforsyning**

Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt sløkkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. M.m.

### **§ 27-2. Avløp**

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende. M.m.

### **§ 27-4. Atkomst**

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.

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

## **Vurdering, plan- og bygningslov**

Den omsøkte tomta vil få en størrelse, plassering og utforming som gjør den godt egna for boligbygging. Den kan tilknyttas kommunalt vannverk. Avløp kan legges enten i form av privat enkeltanlegg eller i samarbeid med naboer, etter egen søknad om utslippstillatelse. Tomta må sikres veirett over hovedbruket, og rett til bruk av eksisterende privat vei fra fylkesveien.

## NATURMANGFOLDLOVEN

Som et ledd i utredninga av dispensasjon og eventuelt deling, kommer også naturmangfoldlovens § 7 inn.

**§ 7. (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12)** Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.

**§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)** Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

**§ 9. (føre-var-prinsippet)** Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

**§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)** En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

**§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)** Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

**§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)** For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

I henhold til § 8 er kjent kunnskap om naturmangfoldet i området undersøkt ved hjelp av temakart til kommuneplanens arealdel samt direktoratet for naturforvaltning sin Naturbase, som igjen er basert på gjennomført kartlegging av biologisk mangfold i kommunen. Det foreligger ikke informasjon i disse basene som tilsier at omsøkt tomt kommer i konflikt med hensynet til naturmangfoldet. Det vil derfor heller ikke være aktuelt å pålegge tiltak i henhold til § 11 eller 12.

### Vedlegg:

Kart M 1:2000



M 1:2000

**SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 105 BNR 29  
DISPENSASJON FRA KOMMUNEDDELPLAN FOR NORDFOLD**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
Arkivsaksnr.: 10/999

Arkiv: G/BNR 105/029

**Saksnr.: Utvalg**  
17/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
15.02.2011

**Forslag til vedtak:**

**Det gis ikke dispensasjon fra kommunedelplan for Nordfold av 1989 for fradeling av hyttetomt på gnr. 105 bnr. 29, jfr. søknad av 10.08.10. Avslaget begrunnes med at fordelene med å gi dispensasjon ikke klart overstiger ulempene, jfr. Plan- og bygningslovens § 19-2.**

**Det gjøres oppmerksom på at parter å andre med rettslig klageinteresse kan klage på vedtaket i henhold til forvaltningsloven. Det vises til vedlagte orientering om klageadgang.**

**Saksutredning:**

Det søkes om fradeling av ei tomt til fritidsformål på gnr. 105 bnr. 29, Nordfold i Steigen. Omsøkt tomt er på ca. 800 m<sup>2</sup>. Nordfold sentrum omfattes ikke av kommuneplanens arealdel fra 2005. Gjeldende plan for området er kommunedelplan for Nordfold fra 1989. Her har det aktuelle området status som LNF, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde. Det er ikke åpnet for bygging i området. Tomta ligger ca. 110 m fra strandlinja, og kommer derfor ikke i berøring med bygge- og delingsforbudet i strandsonen. Tomta grenser inntil dyrka jord som er i drift.

**Parter:**

Søker: Snorre Simonsen, 8286 Nordfold  
Kjøper: Hilde Lovise Ellefsen, Ånnerødvegen 214, 3739 Skien

Saken behandles som ei dispensasjonssak i henhold til plan- og bygningslovens § 19. Det søkes dispensasjon fra arealkategorien i kommunedelplan for Nordfold av 1989.

**Lovgrunnlag**

Plan- og bygningsloven av 27.06.2008

**§ 1-1. Lovens formål**

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

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

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

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

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

#### § 19-1. Søknad om dispensasjon

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

#### § 19-2. Dispensasjonsvedtaket

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

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

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

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

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

#### § 19-3. Midlertidig dispensasjon

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

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

#### § 19-4. Dispensasjonsmyndigheten

Myndigheten til å gi dispensasjon tilligger kommunen.

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

### Saksutredning

Søknaden om dispensasjon er begrunnet av tomtekjøper, jfr. § 19-1. Søknaden var sendt inn i august 2010 uten begrunnelse. Kommunen har etterspurt begrunnelse, og har ikke kunnet ta saka til behandling før begrunnelsen forelå, i brev av 12.01. 2011.

I brevet redegjør tomtekjøper for at hun var en av arvingene etter en av de forrige eierne. Som en del av oppgjøret da eiendommen ble solgt til nåværende eier, fikk hun med en avtale i skjøtet om at hun skulle få utgått tomt av eiendommen. Plassering som ett av to alternativ. Det er ikke noen ytterligere begrunnelse for hvorfor partene mener det bør dispenseres fra gjeldende plan i denne konkrete saken.

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. LNF-kategorien i omfatter områder med særlig viktige landbruks-, natur- og friluftverdier. I disse områdene er bygging ikke tillatt, fordi særlig viktige interesser



innen jordbruk, skogbruk, reindrift, jakt, fiske, natur, friluftsliv, kulturlandskapshensyn osv. kan bli skadelidende.

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

Utgangspunktet for vurdering av dispensasjon må være om hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Dersom så er tilfelle har kommunen ikke anledning til å innvilge dispensasjon. I dette tilfellet er planen det søkes dispensasjon fra svært gammel (1989). Dette at det er lenge siden vurderingene i planprosessen ble gjort tilsier at forholdene i området kan ha endra seg. Arealet ligger som LNF, men det er ikke knyttet store landbruksinteresser til området. Det er for bratt til å være dyrkbart, det er bevokst med lauvskog. Det er heller ikke kjente verdier i form av biologisk mangfold eller friluftslivsinteresser knyttet til arealet. Det kan medføre drifts- og miljømessige ulemper for den dyrka jorda dersom det legges fritidstomter i umiddelbar nærhet. I kommuneplanens arealdel fra 2005 er det tatt inn bestemmelse om at det ikke må bygges nærmere enn 10 m fra dyrka jord i drift. På denne måten kan ulempene reduseres. Det må også tas med i vurderinga at den aktuelle jorda allerede har fylkesvei, boliger og bedrifter i sin umiddelbare nærhet, slik at situasjonen ikke vil bli vesentlig endra. Det er heller ikke et område der det drives intensivt jordbruk, situasjonen er snarere at betydelige arealer ligger brakk.

#### B.

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

Fordler ved å gi dispensasjon:

Fordelene med dispensasjon og fradeling vil hovedsakelig være for partene. I dette tilfelle knyttes søknaden om fradeling opp til generasjonsskiftet som er gjennomført på eiendommen. Sameie i en søskenflokk er avløst av eneeie, og eieren er bosatt i bygda. I forbindelse med dette oppgjøret ønsket kjøperen, som er etterkommer etter en av de tidligere sameierne å beholde ei tomt. To alternative plasseringer er angitt i avtalen. Et alternativ er den omsøkte tomte, det andre alternativet ligger helt i strandkanten. Den omsøkte tomte vurderes å komme minst i konflikt med planer, statlige retninglinjer, kulturlandskapshensyn osv.

Ulemper:

Den generelle ulempen en dispensasjon medfører i form av svekking av planen, anses som lite relevant her pga at gjeldende plan er så gammel. I plansammenheng har det i Steigen vært et ønske om å unngå infiltrering av hyttetomter i boligområder, først og fremst i sentrumsnære områder. Samtidig er det store områder med aktive lokalsamfunn der det er åpnet også for hyttebygging i form av LNF3-områder. Plasseringa av den omsøkte tomte ligger ikke absolutt i sentrum av Nordfold. Den er likevel sentrumsnær, og har gangavstand til alle sentrumsfunksjoner. Det er flere eldre boliger i området som brukes som feriehus, men ikke andre eiendommer oppført som fritidsboliger med tilsvarende sentral plassering.

#### C.

Varsling av naboer og regionale myndigheter

Følgende er varsla: Eier av naboeiendommen er varsla, og har ikke kommet med innvendinger. Videre er Nordland fylkeskommune, Fylkesmannen i Nordland, Sametinget og Reindriftsforvaltninga varsla. Ingen av de regionale myndighetene motsetter seg dispensasjon.

Kulturminnemyndighetene minner om tiltakshavers generelle aktsomhetsplikt. Fylkesmannen minner om at dispensasjonssøknad må være begrunnet, at hensynet til den bestemmelsen det dispenseres fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt, og at fordelene må være klart større enn ulempene for å innvilge dispensasjon. Videre minner de om vurdering i henhold til naturmangfoldloven.

D.

Dersom dispensasjon innvilges, kan det vurderes å sette vilkår, jfr § 19-2 første ledd. I dette tilfellet bør det settes vilkår i forhold til byggegrense mot dyrka jord, dersom det innvilges dispensasjon og fradeling.

E. Vurdering

- Hensynet bak LNF-kategorien vurderes ikke å bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon. Dette begrunnes med alderen på planen det dispenseres fra, arealets størrelse og arronderingsmessige plassering. Arealet er ikke dyrkbart og området er i dag ikke et sentralt jordbruksområde. Kommunen har dermed anledning til å innvilge dispensasjon.

- Fordelene ved dispensasjon er hovedsakelig for partene. Ulempene for samfunnet med at det plasseres hyttebebyggelse i sentrumsnære boligområder, samt den presedensvirkninga en slik dispensasjons kan ha, vurderes til å være større enn fordelene. Dersom det skal åpnes for bygging av fritidsboliger i dette området, bør det gjøres i form av en fullstendig planprosess. Det innebærer at det ikke tilrås å innvilge dispensasjon.

- Det er gjort en privatretslig avtale mellom partene som krever fradeling av tomt. Denne avtalen binder ikke opp forvaltninga, og gir ikke partene noe krav på dispensasjon fra gjeldende plan.

### Naturmangfoldloven

Som et ledd i utredninga av dispensasjon og eventuelt deling, kommer også naturmangfoldlovens § 7 inn.

**§ 7. (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12)** Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.

**§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)** Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

**§ 9. (føre-var-prinsippet)** Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

**§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)** En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

**§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)** Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

§ 12. (*miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*) For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

I henhold til § 8 er kjent kunnskap om naturmangfoldet i området undersøkt ved hjelp av temakart til kommuneplanens arealdel samt direktoratet for naturforvaltning sin Naturbase, som igjen er basert på gjennomført kartlegging av biologisk mangfold i kommunen. Det foreligger ikke informasjon i disse basene som tilsier at omsøkt tomt kommer i konflikt med hensynet til naturmangfoldet. Det vil derfor heller ikke være aktuelt å pålegge tiltak i henhold til § 11 eller 12.

**Vedlegg:**

Brev fra Hilde L Ellefsen datert 12.01.11, med vedlagt kopi av ortofoto M 1:2000

Tordis Sofie Langseth  
Steigen Kommune  
Rådhuset  
8281 Leinesfjord.

585/11	GS
24 JAN. 2011	
10/999	11
105/29	

Skien 12.01.2011

## SØKNAD OM UTSKILLING AV HYTTETOMT

Viser til telefonsamtale og brev i fra Helge Skram medio november, der han skriver at fradelingen av hyttetomt er en dispensasjonssak, som ikke vil bli behandlet før en mer utfyllende søknad fra Snorre Simonsen foreligger.

Saken er slik: Min fars barndomshjem Gnr 105 Bnr 29, som blant annet jeg arvet en del av i 2006 da Nils Larsen (min onkel) gikk bort, ble solgt til Snorre Simonsen sommeren 2007. Jeg syntes prisen var for lav, men gikk med på å selge mot at jeg skulle få en tomt på opp til 2 mål fra eiendommen. Snorre skulle dekke alle utgifter i forbindelse med utskilling av tomten. Denne avtalen ble skrevet i skjøte.

Jeg ønsker å sette opp en liten hytte slik at jeg har den å reise til når jeg ønsker å besøke Nordfold, min fars og besteforeldres hjemsted.

Etter samtaler og også besøk til Nordfold i sommer ble vi enig om hvor tomten skulle ligge, og Snorre sendte inn papirer.

Jeg sender ved et vedlegg der jeg har tegnet inn hvor Snorre og jeg ble enig om at tomten skulle ligge( 1 ). Om det er slik at Snorre skal plante juletrær, og det vil ødelegge min utsikt til sjøen, så ønsker jeg å ha tomten på punkt 2 i kartet.

Det er ikke behov for å legge inn vann, kloakk eller strøm (eventuelt senere om mulig)

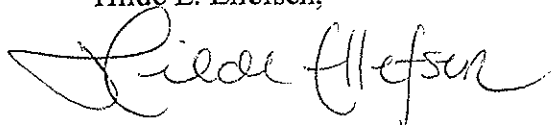
Jeg ønsker virkelig å komme i gang, og håper dere kan se på saken så fort som mulig. Ønsket hadde vært å få satt opp en hytte i sommer. Søker med dette om dispensasjon til å skille ut en tomt fra Gnr 105 Bnr 29 til hyttetomt for meg.

Jeg sender Snorre en kopi av dette brevet, og trenger dere mer info ang dispensasjonen håper jeg å høre i fra dere, eller at dere tar direkte kontakt med Snorre Simonsen

Vedlegg: 2 stk. Kart og kopi av skjøte.

Med vennlig hilsen

Hilde L. Ellefsen,



Adresse: Ånnerødveien 214, 3939 Skien  
Tlf 99 22 94 17

Målestokk 1:2000 (1 cm = 20 m)

M 1:2000



Tomt 1: 30m x 30m

Tomt 2: 30m bred og lengde  
ut til sjøen

**KONSESJON PÅ TIDLIGERE HEILÅRSBOLIG GNR 5 BNR 115,116**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
 Arkivsaksnr.: 10/1627

Arkiv: G/BNR 005/115

**Saksnr.: Utvalg**  
 18/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
 15.02.2011

**Forslag til vedtak:**

**Søknad fra Jorunn Elisabeth Skår om konsesjon til fritidsformål på gnr. 5 bnr. 115+116 avslås, jfr. konsesjonsloven av 2003 samt forskrift for Steigen kommune av 23.06.98. Avslaget begrunnes med at boligen ligger i et boligområde, og det er ikke dokumentert at det ikke er etterspørsel etter boligen til boligformål.**

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

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

**Parter**

Søker: Jorunn Elisabeth Skår, R. Schjølbergsvei 12, 8010 Bodø

**Eiendommen**

Gnr. 5 bnr. 115 + 116 er den ene boenheten i en vertikaldelt bolig, beliggende i Nesset i Helnessund. Leiligheta er på 58 m<sup>2</sup> inklusive to boder. Den har ett soverom, bad og kjøkken/stue i ett. Området er regulert til boligformål, og omkringliggende eiendommer er boliger.

**Søkeren**

Søkeren er bosatt i Bodø. Hun overtok konsesjonseiendommen i 2009, uten å søke konsesjon. Hun fylte da ut egenerklæring der hun bekreftet at boligen skulle brukes til boligformål. Hun skriver i vedlegg til konsesjonssøknaden at tidligere eier opplyste at leiligheta var definert som fritidsbolig. Hun redegjør videre for at hun i 2009 hadde planer om å flytte til Steigen, og at hun søkte flere stillinger i kommunen, men ikke fikk noen stilling hun kunne leve av. Hun bosatte seg i Bodø, og har pusset opp leiligheten i Helnessund. Hun opplyser videre at det kreves inn kommunale avgifter utifra satser for fritidsbolig, og at hun derfor ble overrasket over at "kommunen hadde en annen oppfatning".

**Administrasjonens kommentar:**

I forbindelse med overtakelsen i 2009 var søker i telefonisk kontakt med saksbehandler. Hun fikk da orientering om regelverket som gjelder for tidligere heilårsboliger, og fikk opplyst at eiendommen hun vurderte å overta kom inn under dette regelverket. Det kom fram i samtalen at hun var interessert i arbeid i Steigen. Egenerklæringa dokumenterer at søkeren opplyste at eiendommen skulle brukes til heilårsbolig.

### Salgsprosessen

Søkeren opplyser i vedlegg til søknaden at forrige eier hadde hatt leiligheta for salg i ca. 2 år, og avertert i Avis Nordland samt oppslag i Leinesfjord, uten respons.

### Bakgrunn for konsesjonssøknaden

Ved kommunens rutinemessige gjennomgang av innsendte egenerklæringer, ble det konstatert at det ikke var noen registrert bosatt på denne eiendommen. Dette forholdet ble tatt opp med eieren, som dermed måtte søke konsesjon.

### 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 avbebyggt 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 bebyggt 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 prisnivået for tilsvarende helårsboliger i området.*

### Jordbrukssjefens vurdering

- Utifra de foreliggende opplysningene, anses boligen å være godt egna til boligformål for enslige/ ungdom, eller til utleieformål. Det er mangel på slike boliger i Steigen.
- Utifra administrasjonens kjennskap til saken, er det utvilsomt at søker var kjent med regelverket om konsesjonsplikt på tidligere helårsboliger i Steigen, og at dette regelverket kom til anvendelse for den eiendommen hun kjøpte i 2009. Saken bør derfor behandles på samme måte som om det hadde blitt søkt i 2009, før overtakelsen ble gjennomført.

### Vedlegg:

Brev datert 22.11.10

Jorun Skår  
R. Schølbergsvei 12  
8010 Bodø

Bodø 22.11.2010

TSL

Steigen kommune  
8283 Leinesfjord

**SØKNAD OM FRITAK FOR BOPLIKT GÅRDSNR 5, BRUKSNR 115 OG 116  
- TILLATELSE TIL Å BENYTTE ERVERVET LEILIGHET TIL FRITIDSBOLIG**

Det vises til tilsendt skriv fra Steigen kommune samt skjema "søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom i hht konsesjonsloven". I tillegg vises det til vedlegg nr 1, kontrakt mellom tidligere eier og meg.

Den 7.9.2009 overtok jeg en vertikaldelt leilighet i minibolig på 58 m<sup>2</sup> (inkl 2 boder) i Helnessund. Denne leiligheten ble opplyst av tidligere eier å være definert som fritidsbolig. Tidligere eier hadde hatt leiligheten for salg i ca 2 år, både ved annonsering i Avisa Nordland samt ved oppslag på Coop Leinesfjord, uten å ha fått respons. Leiligheten ble av tidligere eier ikke ansett som lett omsettelig.

Jeg har nære familieband til Helnessund/Leines, og har feriert i Skår hver sommer i 50 år + utallige frihelger. Steigen er som "mitt andre hjem". Det passer meg bra og være der, siden jeg er glad i å gå i fjellet, sykle og padle kajakk.

Etter 7 år i sør flyttet jeg tilbake til Nordland sommeren 2009. Jeg tok meg 4 mnd ferie, og benyttet nesten hele denne perioden i Steigen kommune. Jeg jaktet litt på eget husvære, og kunne godt tenkt meg å bosette meg i kommunen.

Da jeg ble kjent med at leiligheten i Helnessund lå for salg, ønsket jeg å få hånd om den, slik at jeg hadde et eget husvære som kunne benyttes av meg, mine barn og barnebarn.

Jeg søkte og var i samtaler på flere jobber, fast bestemt på å få napp.

- ved Bøteriet både i administrasjon og produksjon,
- i administrasjon v/Steigen Sjømat,
- hos Knut Tandberg/Helnessund Skjærgårdspark både i administrasjon og som interiørkonsulent i forbindelse med fremtidige planer for hyttebygging
- hos Berit Berg v/NAV
- hos personalsjefen i Steigen kommune, bl.a. som saksbehandler til alle klagene på eiendomsskatt
- i administrasjonen og ute på anleggene v/ Mainstream
- som sekretær ved Legekantoret i Leinesfjord
- som pleier v/sykehjemmet i Leinesfjord.

Jeg fikk kun et jobbtilbud. Hver 3. helg ved sykehjemmet. Denne jobben kunne jeg ikke leve av. Og tanken på å søke arbeidsledighetstrygd/sosialhjelp for å dekke egne levekostnader bød meg imot. Av den grunn kunne jeg ikke bosette meg i Steigen.

Jakten på jobb i Bodø begynte. Her fikk jeg straks jobb og gikk til innkjøp av leilighet der. Nesten alle fridager benytter jeg allikevel til å være i Helnessund.

Ved overtakelse av leiligheten måtte den gjennom renovering. Gulvet mot sør var skadet av råte. I tillegg var vinduene punktert. Dette er nå utbedret, og leiligheten er i tillegg pusset opp fra tak til gulv. Denne jobben er gjort på fritiden og har tatt meg ca 1 år.



Jeg trodde som nevnt at leiligheten var å regne som fritidsbolig. Tidligere eier og jeg har betalt kommunale avgifter med takst for fritidsbolig. Av denne grunn ble jeg overrasket da kommunen hadde en annen oppfatning.

Som nevnt har jeg overtatt en leilighet som har meget lav omsetningsmulighet. Den er bare 58 m2 inklusiv 2 boder. Den har 1 soverom, bad og skue+kjøkken i ett. Den egner seg ikke som bolig for en familie.

Jeg skulle gjerne bosatt meg i Steigen og benyttet leiligheten som helårsbolig, men da har jeg dessverre måttet søke NAV/kommunen om arbeidsledighetstrygd, dekning av boutgifter og livsopphold. Dette anser jeg som en "byrde" for kommunen. Både jeg og kommunen er bedre tjent med at jeg tar vare på eiendommen og heller betaler kommunale avgifter, eiendomsskatt, benytter lokal strømleverandør og legger igjen penger ved innkjøp hos lokale bedrifter.

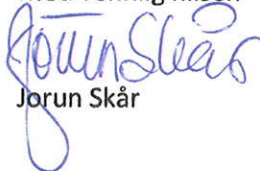
Jeg har et ønske om å få tillatelse fra Steigen kommune at jeg i fremtiden kan benytte den lille leiligheten som fritidsbolig. Jeg trives godt i Helnessund, har både familie og mange venner der. Har lagt ned utallige arbeidstimer i leiligheten for å få den til å fremstå som en brukbar fritidsbolig.

Jeg jobber i deltidsstilling i Bodø, 2 og 3 dager i uka, og er i Helnessund 1-2 ganger i måneden. Dette ønsker jeg også å gjøre i fremtiden.

Den beste løsningen, slik jeg ser det, er at kommunen innvilger meg fritak for boplikt, med bakgrunn i forhold som nevnt overfor.

Jeg ber om å få tilbakemelding på at denne søknad er mottatt og antatt saksbehandlingstid.

Med vennlig hilsen



Jorun Skår

Vedlegg:

- kontrakt mellom tidligere eier og meg
- skjøte
- søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom i hht konsesjonsloven

## REVURDERING UTVIDA KONSESJONSPLIKT

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
 Arkivsaksnr.: 10/631

Arkiv: V63

**Saksnr.: Utvalg**  
 19/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
 15.02.2011

**Forslag til vedtak:**

Saka legges fram uten innstilling.

**Saksutredning:*****Hva er utvida konsesjonsplikt?***

Lovhjemmel: Konsesjonsloven av 2003, som regulerer omsetninga av fast eiendom. Lovens utgangspunkt er at all omsetning av fast eiendom er konsesjonspliktig, det vil si at for å få tinglyst overdragelsen (skjøtet) kreves det et vedtak om at man har konsesjon (tillatelse til å erverve). Så er det en rekke bestemmelser om unntak fra hovedregelen om konsesjonsplikt. Et hovedunntak gjelder når kjøper er nært i slekt med selger. Et annet hovedunntak går på "eiendommens karakter", det vil si størrelse, ressurser og bebyggelse. En bebygd eiendom under 100 da totalareal og under 25 da. dyrka jord er unntatt fra konsesjonsplikt. Det er nok å oppfylle ett av unntakene. Det vil si at hvis man er nært i slekt med selger, kan man overta eiendom uansett hvor stor den er. Det som ble gjort i Steigen i 1998, var at Landbruksdepartementet etter vedtak i kommunestyret i Steigen vedtok ei forskrift som begrenser unntaket fra konsesjonsplikten når det gjelder bebygd eiendom, der bebyggelsen er eller har vært brukt som heilårsbolig. Formålet med innføring av forskriften var å bidra til at boliger ble tilgjengelige for kjøpere som ønsket å bruke dem til boligformål (heilårsbolig). Forskriften medfører at 100 da- grensen ikke uten videre gir konsesjonsfrihet i Steigen. En bebygd eiendom i Steigen kan være konsesjonspliktig selv om arealet på eiendommen er aldri så lite, dersom kjøperen ikke skal bruke den til boligformål. Dette er bakgrunnen for begrepet "0-konsesjon". Det er altså eiendommens areal som kan være ned mot 0 da. Igjen er det viktig å huske på at det er nok å oppfylle ett unntak fra konsesjonsplikten. Det gjør at nære slektninger kan overta en tidligere heilårsbolig å bruke den til fritidsformål, med det regelverket vi har i Steigen. Ei lovendring i 2009 åpner for at kommuner kan sette også dette slektskapsunntaket ut av kraft, men det har ikke vært vurdert i Steigen. Loven åpner altså for at Steigen kommune både kan utvide konsesjonsplikten og begrense den, i forhold til det regelverket som gjelder i kommunen pr i dag.

***Bakgrunn for forskrifta i Steigen***

Forskrifta ble innført i Steigen kommune i 1998 (se vedlagt møtebok). Det går fram av saksframlegget at initiativet kom fra plan- og ressursutvalget, og at formålet var å unngå at eldre boligmasse i kommunen skulle selges som fritidsboliger istedenfor til folk som ville bosette seg i bygda. Det går videre fram av saka at det meste av slike eiendommer ble omsatt innen familien, og derfor ikke ville bli omfatta av regelverket. Men man ønsket å være i forkant av utviklinga dersom flere eiendommer skulle komme på salg. Det er viktig å være

klar over at ei lovendring i 2003 medførte at betydelig flere eiendommer omfattes av ordninga nå enn da Steigen kommune vedtok ordninga. Da ble nemlig den generelle grensa for konsesjonsfrihet på bebygd eiendom økt fra 5 da. til 100 da., forutsatt at eiendommen ikke har minst 20 da. dyrka jord. Da forskrifta ble innført gjaldt den altså for eiendommer mellom 0 og 5 da. Nå gjelder den for eiendommer mellom 0 og 100 da.

### ***Brev fra Steigen Næringsforum***

Steigen Næringsforum tar i brev til Steigen kommune av 30.april 2010 opp at den utvida konsesjonsplikten på boliger må oppheves umiddelbart, utifra at tiltaket ikke oppleves å ha vært det rette for å stimulere etablering og bolyst. Forumet hevder ei slik omlegging vil stimulere til økt handel av byggevarer, behov for lokale håndverkere, og trolig vil en del av boligene på nytt kunne selges som boliger i ei tid det er mangel på boliger. De peker også på at innehavere av fritidsboliger bidrar til økt lokal handel. Brevet følger saka som vedlegg.

### ***Erfaringer med utvidet konsesjonsplikt i Steigen***

- Regelverket om konsesjonsplikt på tidligere heilårsboliger som selges til fritidsformål har vært praktisert i Steigen i 12 år. I den perioden har det vært behandlet ca. 60 søknader om konsesjon på tidligere heilårsboliger. Dette er overdragelser som ikke ville vært konsesjonspliktige dersom Steigen kommune ikke hadde hatt denne egne forskrifta. Av disse er det gitt avslag på i alt 4 saker. I de øvrige sakene er det gitt konsesjon for å overta eiendommen og bruke den til fritidsformål. Det synes dermed klart at regelverket har liten virkning direkte gjennom behandling av enkeltsaker.
- For å ta ei slik konsesjonssak til behandling, kreves det at konsesjonseiendommen har vært avertert til salgs. Praktiseringa av forskrifta medfører dermed at alle boliger som skal selges ut av nær familie i Steigen enten selges til boligformål eller blir avertert til salgs. Dermed blir potensielle boligkjøpere oppmerksomme på at et hus vurderes solgt. Dette vurderes som en positivt for bosettingshensynet.
- Gjennom de 12 årene regelverket har vært praktisert har det gradvis blitt mer kjent blant aktørene i eiendomsmarkedet. Til en viss grad innretter selgere av boliger seg etter at regelverket finnes, slik at man prøver å finne kjøpere som skal bruke eiendommen til boligformål. På denne måten har regelverket ei viss virkning i markedet som ikke er direkte målbar. Når selgere, meglere og potensielle kjøpere kontakter kommunen for å få informasjon om regelverk og veiledning om framgangsmåte i forbindelse med en overdragelse, opplever vi i enkelte saker at partene blir "veileda bort fra et avslag". Denne effekten vises ikke i statistikken over antall søknader og antall avslag. Det kan hevdes at de 60 søknadene som har vært til behandling representerer de sakene regelverket ikke har virket i, det det ikke har lyktes å finne kjøpere som ønsket boligen til boligformål. Hvis Steigen kommune i stor grad oppnår hensikten med regelverket, så blir boligene omsatt til boligformål, og det blir svært få søknader om konsesjons til fritidsformål.
- Kontroll med at boplikten overholdes gjøres ved at administrasjonen går igjennom de egenerklæringene som er sendt inn, det vil si vi etterprøver de overdragelsene som er gjort uten å søke konsesjon, fordi kjøperen har bekrefta at eiendommen skulle brukes til boligformål. Det blir kontrollert med folkeregisteret om det er noen registrert bosatt på eiendommen. I de aller fleste tilfellene er det det. Der det ikke er noen bosatt, blir eieren kontaktet. I noen tilfeller har slik oppfølging ført til at eieren måtte søke konsesjon i ettertid. Denne søknaden blir da behandla på vanlig måte.
- På generelt grunnlag er det utvilsomt at utvida konsesjonsplikt er ei begrensing i markedet. For aktørene, spesielt selgerne, er det negativt. Jo flere potensielle kjøpere,

jo bedre pris er det rimelig å forvente. Vi kan ikke dokumentere gjennom konkrete eksempler at forskrifta har medført lavere pris på eiendommer som har vært omsatt i Steigen. Men den generelle markedsteorien tilsier det. Den begrensninga kommunen har lagt på omsetning av boligeiendommer, kan også spille inn i forhold til potensielle boligbygges vurderinger. Det er i utgangspunktet en økonomisk risiko forbundet med å bygge bolig i Steigen, siden markedet for boliger er svært lite.

- Mange selgere opplever den utvida konsesjonsplikten som en uttidig innblanding i deres råderett over eiendommen. Hvem man ønsker å selge til er ofte ikke bare et økonomisk spørsmål, men også mye basert på bekjentskap, følelsesmessige forhold eller slektskap utover det loven regner som nær familie. Konsesjonsplikten og krav om avertering blir dermed ei hindring for å kunne selge eiendommen til den man ønsker.
- Reint administrativt medfører den utvida konsesjonsplikten en del merarbeid. Behandling av de ca. 60 søknadene over 12 år medfører ikke så mange dagsverk. Men dialog med selgere, potensielle kjøpere og eiendomsmeglere tar langt mer tid. Forskrifta medfører også at vi må bruke to ulike egenerklæringskjema for alle de overdragelsene som fortsatt ikke trenger konsesjon. Konsesjon eller overdragelse av fast eiendom er et krevende regelverk, og det å skulle praktisere et eget regelverk som går utover det generelle medfører betydelig merarbeid i administrasjonen.

#### **Andre kommuner**

På Statens landbruksforvaltning sin hjemmeside finner vi ei fullstendig oversikt over de kommunene som har forskrift om utvida konsesjonsplikt på tidligere heilårsboliger. Det er nå 65 kommuner på den lista, herav fire kommuner i Nord-Norge. De fire er Hamarøy, Steigen, Herøy og Vågan (deler av kommunen) Tre kommuner i Sør-Troms har høsten 2010 vurdert å innføre utvida konsesjonsplikt som ett av flere tiltak i et "ny giv"-prosjekt. I Gratangen ble det bestemt å prøve dette som et tiltak, konklusjonen i de andre kommunene er ikke kjent. Gildeskål kommune vedtok i 2006 å fjerne forskrift om utvidet konsesjonsplikt. Det var to hovedgrunner til dette:

- Kommunen opplevde det som svært vanskelig å handheve regelverket, først og fremst på grunn av den såkalte 50 % -regelen. Denne gikk ut på at boplikten kunne oppfylles ved at eierne dokumenterte at de overnattet minst 50 % av nettene på eiendommen. Denne regelen ble opphevet ved revisjon av konsesjonsloven i 2009. Etter dette er det blitt enklere å føre kontroll med at regelverket overholdes.
- Gildeskål opplevde at ordningen var for ressurskrevende i forhold til hva man oppnådde i forhold til intensjonen om fast bosetting.

#### **Vedlegg:**

- Brev fra Steigen Næringsforum datert 30.04.10
- Møtebok Steigen kommunestyre 27.02.98 sak 10/98

# Steigen Næringsforum

Leinesfjord, den 30. april 2010

Steigen kommune  
v/ordfører

8283 LEINESFJORD

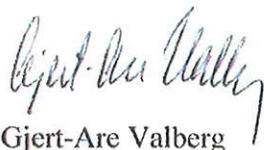
## Konsesjon på bolighus

Med konsesjon på bolighus menes det at boliger ikke fritt kan omsettes som fritidsboliger, uten at politikerne først har vurdert salget og gitt konsesjon. Innføringen bunnet i at det ikke er en ønsket politikk i Steigen at boliger omsettes som fritidshus. En ønsker fastboende for å opprettholde samfunnsfunksjonene, beholde nærbutikken, få skatteinntekter og offentlige overføringer. Intensjonen er vel og bra, men medisinen har tydeligvis ikke vært den rette for å stimulere etablering og boligbygging, noe en har sett i erfaringens avslørende lys.

Steigen Næringsforum mener at Lov om konsesjon på boliger må umiddelbart oppheves i Steigen, slik at boliger kan omsettes fritt. Dette vil stimulere til økt lokal handel av byggevarer, behov for lokale håndverkere, og trolig vil en del av boligene på nytt kunne selges som boliger i en tid det er mangel på boliger. Erfaringene har også vist at innehavere av fritidseiendommer bidrar gangelig til økt lokal handel innen de fleste områder.

I det minste bør erfaringene med loven evalueres og tas opp til ny politisk debatt, som det er krevd i vår nabokommune Hamarøy.

For styret i Steigen Næringsforum



Gjert-Are Valberg

STEIGEN KOMMUNE	
Servicekontor	
2791	AS
04 MAI 2010	
10/631	1
	VB3

# SÆRUTSKRIFT

## Steigen kommunestyre

LEINESFJORD, 27. februar 1998

Saknr.  
96/03414

Arkivkode  
61/V04 /&18

Avd/Sek/Saksb.  
UTB/LAND/HSK

### MELDING OM VEDTAK

Fra møtet i Steigen kommunestyre den 13.02.98.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Sak 0010/98  
INNFØRING AV KONSESJONSPLIKT PÅ TIDLIGERE HEILÅRSBOLIGER,

#### FORSLAG TIL VEDTAK:

1. Formannskapet tilrår at kommunestyret ber om at det innføres forskrift for Steigen kommune i henhold til konsesjonslovens § 5 3.ledd. Dette for å unngå at tidligere heilårsboliger selges som feriehuis.
2. Avgjørelser i saker til behandling i området Måløy, Grøtøy, Lundøy, Nøtnes, Bjørsvik, Hopen, Lofthus, Ånderbakk, Balkjosen, Stavnes, Stavfjord, Sandbakk, Heldal, Vinkenes, Slåtvik, Brattfjord, Mulen, Hjertøy, Husøy og Brennsund delegeres til Rådmannen i Steigen.

#### VEDTAK:

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

## SAKSOPPLYSNINGER:

### FORNYET BEHANDLING

Saka har etter vedtak i Steigen kommunestyre den 26.02.97 vært til behandling i Det Kongelige Landbruksdepartement for endelig godkjenning. Lang saksbehandling skyldes sen innsending fra Steigen.

I svarbrev fra Ldep. datert 11.12.97 blir Steigen bedt om å vurdere om ikke forskriften bør innføres for hele kommunen. Dersom forskriftene bare skal gjøres gjeldende for deler av kommunen, må det utarbeides ei liste over eiendommene hvor ordningen skal innføres. I tidligere saksbehandling er det spesifisert hvor forskriftene ikke skal innføres.

Lista må holdes ajour til enhver tid for å ha muligheten til å identifisere de aktuelle områdene på en lett måte.

#### Jordbrukssjefens vurdering

At det må utarbeides spesifisert liste over gnr./ bnr. for hvor ordninga skal innføres og at det samtidig skal foregå et ajourføringsarbeid for å være oppdatert til enhver tid, virker tungvint. Det vil forenkle saksbehandlinga i fremtidige saker dersom forskriftene gjøres gjeldende for hele kommunen.

For å unngå byråkratisk merarbeid anbefales at saksbehandleransvar i saker som gjelder Måløy, Grøtøy, Lundøy, Nøtnes, Bjørsvik, Hopen, Lofthus, Ånderbakk, Balkjosen, Stavnes, Stavfjord, Sandbakk, Heldal, Vinkenes, Slåtvik, Brattfjord, Mulen, Hjertøy, Husøy og Brennsund blir delegert til rådmannen.

Saksbehandler:

Helge Skram

Steigen kommunestyre den 26.02.97

:::

Sak 0005/97

INNFØRING AV KONSESJONSPLIKT PÅ TIDLIGERE HEILÅRSBOLIGER,

### FORSLAG TIL VEDTAK:

Plan- og ressursutvalget tilrår at kommunestyret ber om at det innføres forskrift for Steigen kommune i henhold til konsesjonslovens § 5 3.ledd. Dette for å unngå at tidligere heilårsboliger selges som feriehus. Forskriften bør ikke omfatte de fraflyttede øyene i kommunen, ikke Hopen og Brendsund, og ikke de veiløse grendene på sørsida av Foldfjorden.

Vedtak:

Forslag til vedtak vedtatt med 15 mot 6 stemmer.



**Steigen formannskap den 05.02.97**

:::

Sak 0005/97

INNFØRING AV KONSESJONSPLIKT PÅ TIDLIGERE HEILÅRSBOLIGER,

**FORMANNSKAPETS UTTALELSE:**

**Forslag til vedtak falt med 3 mot 2 stemmer.**

**Plan- og ressursutvalget i Steigen den 26.11.96**

Sak 0048/96

INNFØRING AV KONSESJONSPLIKT PÅ TIDLIGERE HEILÅRSBOLIGER

**PLAN - OG RESSURSUTVALGETS UTTALELSE:**

**Enstemmig som forslag til vedtak.**

**SAKSOPPLYSNINGER:**

Tidligere i år er det tatt opp i plan- og ressursutvalget at en ønsker å vurdere ei ordning med konsesjonsplikt for tidligere heilårsboliger. Formålet med ei slik ordning er å unngå at eldre boligmasse i kommunen selges som fritidsboliger istedenfor til folk som vil bosette seg i bygda.

Bebygd eiendom over fem da. er allerede konsesjonspliktig. Eiendomsoverdragelser innen familien vil uansett være konsesjonsfri. De eiendommene vi kan innføre konsesjonsplikt på, er altså eiendommer under 5 da. som selges ut av familien til fereihus.

Ved en gjennomgang av eiendomsoverdragelsene de siste 3 årene (fra 1/1-94 til dags dato), finner vi at det kun er ei sak som ville kommet til behandling under dette regelverket, altså en tidligere heilårsbolig på tomt under fem da. som ble solgt ut av familien. I dette tilfellet ville det blitt gitt konsesjon til fritidsformål, på grunn av boligens standard og beliggenhet. Et endra regelverk ville altså ikke ført til noen annen praksis de siste tre årene.

**Lovgrunnlaget**

for disse sakene finner vi i konsesjonslovens § 5. I pkt. 2 heter det:

“Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av bebygd eiendom, forutsatt at tomten ikke er større enn 5 dekar og ikke vesentlig større enn bebyggelsen krever og heller ikke har større verdi enn bebyggelsen”

I tredje ledd heter det videre:

“For så vidt gjelder eiendom med bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig, kan Kongen ved forskrift begrense eller sette ut av kraft konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 2 i områder hvor det anses nødvendig å hindre at hus som bør nyttes til helårsbolig blir



brukt til fritidshus. Konesjonsplikt kan likevel ikke innføres for erverv hvor erververen forplikter seg til at eiendommen blir brukt som heilårsbolig.”

Som det går fram av siste setning, vil overdragelser der eiendommen skal brukes som heilårsbolig fortsatt være konesjonsfrie. Disse vil fortsatt kunne bruke egenerklæring for å godtgjøre at overdragelsen er konesjonsfri. De eneste sakene som kommer til behandling i kommunen, er dermed de som gjelder salg til fritidshus.

Når kommunen eventuelt skal behandle en søknad om konesjon som fritidsbolig, skal det bl.a. legges vekt på boligens standard, området den ligger i (bosetting), interessen for kjøp som heilårsbolig, samt prisen. Som i andre konesjonssaker skal konesjon avslås dersom prisen er urimelig. Retningsgivende her skal være en reell pris til boligformål. Kommunen har avgjørelsesmyndighet i disse sakene. Eventuelle klager avgjøres av departementet.

Dersom plan- og ressursutvalget ønsker å innføre konesjonsplikt for heilårsboliger, må kommunen be departementet om å vedta slik forskrift for Steigen kommune. Forskrift kan innføres for hele kommunen, eller for deler av kommunen.

### **Erfaringer fra andre kommuner**

I Nordland fylke er det innført slik forskrift i Hamarøy, Fauske (Sulis), Lurøy, Gildeskål og Grane. Herøy og Vågan har også vurdert saken (kan være flere kommuner). Jeg har kontaktet fylkesmannens landbruksavdeling samt Lurøy, Gildeskål og Røros kommuner angående deres erfaringer med ordningen.

Ingen av kommunene har mange søknader til behandling hvert år.

Røros: Ordningen var beregna kun på selve bergstaden, for å unngå at denne unike gamle trehusbebyggelsen ble fraflyttet. Det er kjent blant eierne av disse bygningene at de skal beholdes som heilårsboliger, og det er derfor lite/ingen søknader om konesjon i dette området. I resten av kommunen blir alt av søknader stort sett innvilga.

Lurøy: Har 3-4 søknader i året, som stort sett blir innvilga. Likevel virker nok ordningen, fordi selgere av boliger vet at de ikke uten videre kan selges som fritidshus. Har nå utarbeidd forslag til regelverk for praktiseringa, som er ute på høring. Følger som vedlegg til saka.

Gildeskål: Har få søknader, men ønsker ei streng praktisering av forskriften. Strever med at regelverket er lite konkret, og arbeider med å lage til eget kommunalt regelverk for praktiseringa.

### **Jordbrukssjefens vurdering**

Det oppfattes som et problem i Steigen at mange hus står tomme fordi de eies av utenbygdsboende som bruker dem til feriehus. Den store mengden av slike hus er imidlertid beholdt innen familien, og da kan kommunen lite gjøre. I de fleste tilfeller må nye eiere søke om fritak fra boplikt, men er de odelsberettiget og oppvokst på eiendommen, og det er lite jordbruksressurser på bruket, kan vi vanskelig nekte dem fritak.

Trolig vil vi oppnå lite med å innføre forskrift om konesjonsplikt på heilårsboliger. Men det vil heller ikke medføre mye arbeid, verken for kommunen eller for publikum, ettersom de fleste fortsatt vil kunne bruke egenerklæring om konesjonsfrihet. At ordningen innføres vil være et signal om hva kommunen ønsker med boligmassen, og dersom problemet skulle bli mer omfattende har vi regelverket på plass. På denne bakgrunn tilrås det at ordningen innføres. Deler av kommunen bør imidlertid holdes utenom, en tenker da på Måløy, Grøtøy,

Lundøy, Nøtnes, Bjørsvik, Hopen, Lofthus, Ånderbakk, Balkjosen, Stavnes, Stavfjord, Sandbakk, Heldal, Vinkenes, Slåtvik, Brattfjord, Mulen, Hjertøy og Brennsund.

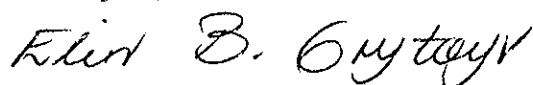
Saksbehandler:  
Tordis Sofie L. Pedersen

Vi bekrefter herved med våre underskrifter at møteboka er ført i samsvar med det som er bestemt i møtet:

Kjell P. Marhaug (sign.)

Torbjørn Hjertø (sign.)

Rett utskrift,  
Leinesfjord, 27.02.98



Elin B. Grytøyr  
1. sekretær

Utskrift sendt: Jordbrukssjefen, her (for eventuell videre ekspedisjon)



**SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 54 BNR 3  
FRADELING AV ENESTE BOLIGHUS**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
Arkivsaksnr.: 11/96

Arkiv: G/BNR 054/003

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

**Møtedato**  
15.02.2011

**Forslag til vedtak:**

Det gis tillatelse til fradeling av bolighuset på gnr. 54 bnr. 3 på ca. 1 da. stor tomt. Jfr. jordlovens § 12 og plan- og bygningslovens §§ 26 og 27. Tillatelsen begrunnes med at huset standard tilsier at det ikke lenger har noen betydning for eiendommens avkastningsevne. Det er et vilkår for fradeling at Statens Vegvesen innvilger tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Adkomsten må stedfestes og tinglyses.

**Saksutredning:**

Vi gjør oppmerksom på følgende forhold:

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

**Parter**

Eiere: Bjørg Pettersen, Nordskot, 8283 Leinesfjord  
Synnøve Paulsen, Wilh. Wilhelmsens v. 14a, 3112 Tønsberg

Det søkes om fradeling av bolighuset på gnr. 54 bnr. 3, på Holmvåg i Steigen.

**Eiendommen**

Gnr. 54 bnr. 3 er en landbrukseiendom med ca 630 da. totalareal. Den eies av to søstre i sameie. En av eierne er bosatt i Steigen, men ingen bor på eiendommen. Innmarka består av ca. 16,5 da. fulldyrka jord og ca 43 da. innmarksbeite. Av utmarka utgjør produktiv skog ca. 334 da. Eiendommen har ikke vært i selvstendig drift på mange tiår, men den fulldyrka jorda er leid bort som tilleggsjord.

Driftsbygninga på eiendommen er revet. Bolighuset som nå søkes fradelt er etter de opplysninger vi har fått svært gammelt, kanskje 200 år. Det ble fraflyttet ca. 1970, og har de siste 20 årene vært svært lite brukt. Et tilbygg/inngangspart er isolert, ellers er det svært lite isolert. Det har aldri vært bad eller WC i huset. Tidligere var det innlagt vann fra egen brønn, men dette er stengt av og brønnen fylt igjen. Det er innlagt strøm i huset. Tak er bølgeblikk som begynner å ruste, og vinduene begynner å bli dårlige (enkle, med løse dobbelvinduer). Eierne opplyser at huset likevel er tatt vare på slik at det er trivelig innvendig. Ovenfor huset er det oppført ei hytte, som eies av familiemedlemmer av eierne.

Formålet med fradelinga er å overdra huset til en annen slekting, som er interessert i å restaurere det og bruke det til feriehus. Landbrukseiendommen skal fortsatt eies i sameie.

Området eiendommen ligger i har i kommuneplanens arealdel kategorien LNF3, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der bolig, nærings- og fritidshus kan tillates. Fradeling som omsøkt vil derfor ikke være i strid med arealplanen.

## **Lovgrunnlaget**

Jordloven

### *§1 Føremål*

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

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

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

### *§12 Deling*

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsloven

### **§ 26-1. Opprettelse og endring av eiendom**

*Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrund for borfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. lov om eigedomsregistrering, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.*

## **Kap. 27 Tilknytning til infrastruktur**

### **§ 27-1. Vannforsyning**

*Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. M.m.*

### **§ 27-2. Avløp**

*Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende. M.m.*

### **§ 27-4. Atkomst**

*Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.*

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

*I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.*

*Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.*

## **Vurdering**

### I .Jordlov

I forhold til kriteriene for deling etter jordloven, må det vurderes om det foreligger samfunnsinteresser som taler for deling, og om deling er forsvarlig i forhold til eiendommens avkastning. I dette tilfellet foreligger det ikke tunge samfunnsinteresser som taler for deling. Generelt er det slik at et våningshus er en viktig del av en landbrukseiendom. Selv om en eiendommen har begrensede ressurser, vil våningshuset være viktig i forbindelse med tilsyn på eiendommen. Fradeling av våningshuset vil svekke mulighetene for utnyttelse av eiendommens ressurser, og vil også svekke eiers/ framtidig eiers tilknytning til eiendommen. Dette gjelder selv om våningshuset ikke tilfredsstillende dagens krav til boligstandard. Det er lang praksis i Steigen for å føre en nokså restriktiv politikk når det gjelder fradeling av eneste våningshus på landbrukseiendommer, selv om det også fins eksempler på det motsatte.

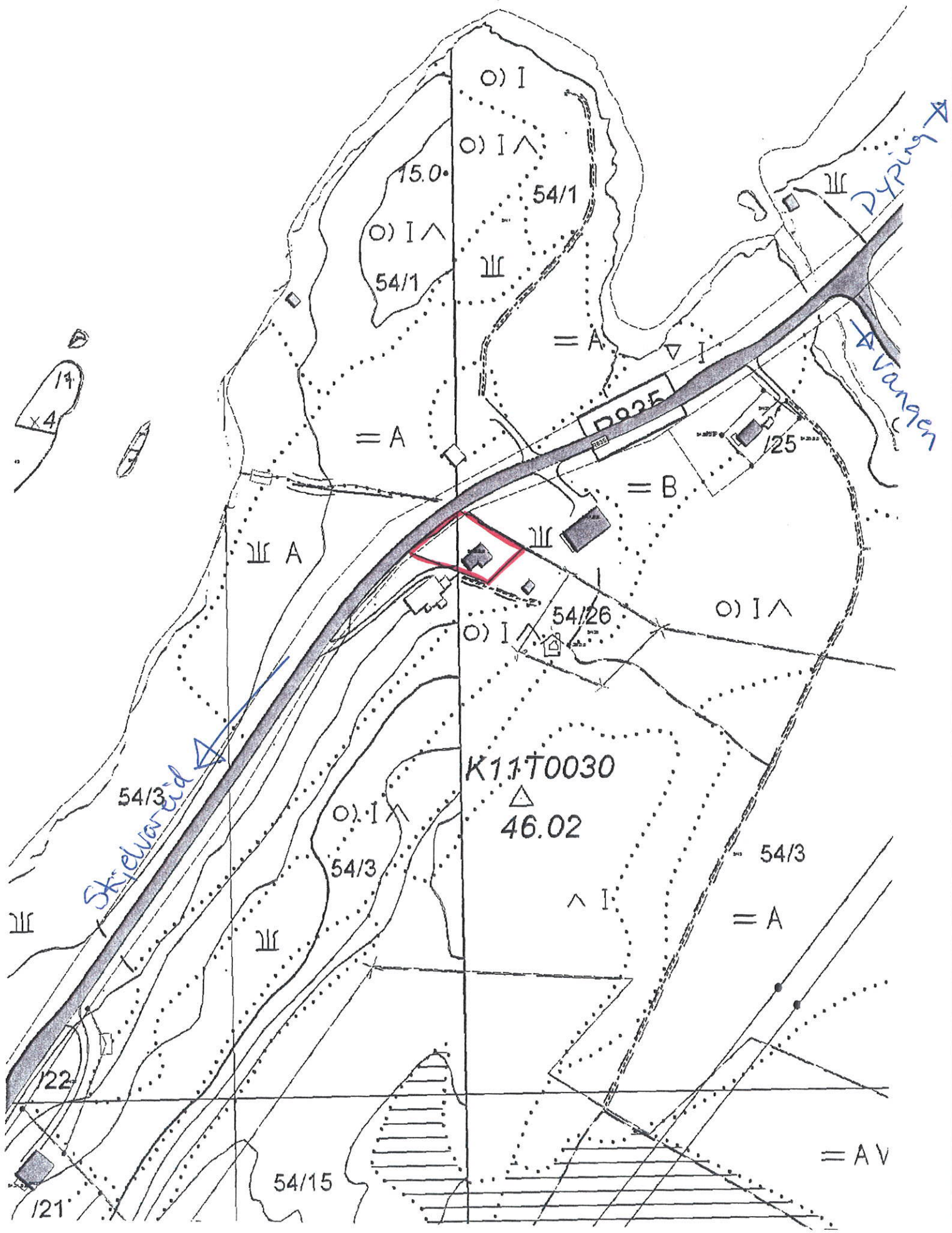
I dette tilfellet vurderes bolighuset å være i svært dårlig stand. Det har ikke vært brukt som bolig på 40 år, og tilfredsstillende på langt nær dagens krav til boliger. Den reelle situasjonen er at ingen av eierne har behov for huset til bolig eller feriested. De ønsker derfor å selge det til slektninger som har interesse av det til feriested. Etter ei samla vurdering kommer administrasjonen til at husets standard tilsier at det ikke er noen ressurs i forhold til eiendommens avkastningsevne, og at det tilrås fradelt.

### II Plan- og bygningslov

Det søkes om ca. 1 da. tomt, avgrenset av fylkesvei og nabogrense på to sider. Adkomst vil bli gjennom utvidet bruk av eksisterende adkomst. Dette må det søkes tillatelse til fra Statens Vegvesen. Dersom det skal legges inn vann igjen i huset må det søkes utslippstillatelse og anlegges avløpsanlegg i henhold til denne.

## **Vedlegg:**

Kart M 1:2000



## SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR 106 BNR 21

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
 Arkivsaksnr.: 11/203

Arkiv: G/BNR 106/021

Saksnr.: Utvalg  
 21/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato  
 15.02.2011

**Forslag til vedtak:**

**Magnus Nilsen gis tillatelse til å dele skogteigen gnr. 106 bnr. 21 fra sin øvrige eiendom, gnr. 105 bnr. 40 + 65. Jfr. jordlovens § 12 fjerde ledd.**

**Saksutredning:**

Vi gjør oppmerksom på at tillatelse til deling foreldes etter tre år, i henhold til jordlovens § 12. Dette innebærer at tinglysing i henhold til delingsvedtaket må gjennomføres innen tre år..

**Klageadgang:**

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

**Parter**

Magnus Nilsen, 8286 Nordfold

**Eiendommen**

Søkeren eier gnr. 105 bnr.40 + 65, samt gnr. 106 bnr. 21. Gnr. 105 bnr. 40+65 ligger i Kalvdalen i Nordfold. Det er en boligeiendom på totalt 16-17 da. Gnr. 106 bnr. 21 er en skogteig på ca. 40 da. beliggende langs fylkesveien mellom Nordfold og Lakså. Det er ca. 35 da. produktiv skog på eiendommen, mye av det er tilplantet med gran. Det er ikke bygninger i skogteigen, som i kommuneplanens arealdel har kategorien LNF1, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde, ikke åpnet for bygging.

Formålet med fradelinga er at søker ønsker å overdra skogteigen til sine to sønner, i forbindelse med elgjakt. Han skal fortsatt selv beholde hjemmelen til 105/40+65, der han bor. Denne overdragelsen krever delingssamtykke etter jordloven, ettersom eiendommen må anses som ei driftsenhet.

**Lovgrunnlaget**

For behandling av denne saka finner vi i jordlovens § 12 fjerde ledd:

*§12 Deling*

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

*Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling*



*kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.*

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

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

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

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

### **Vurdering**

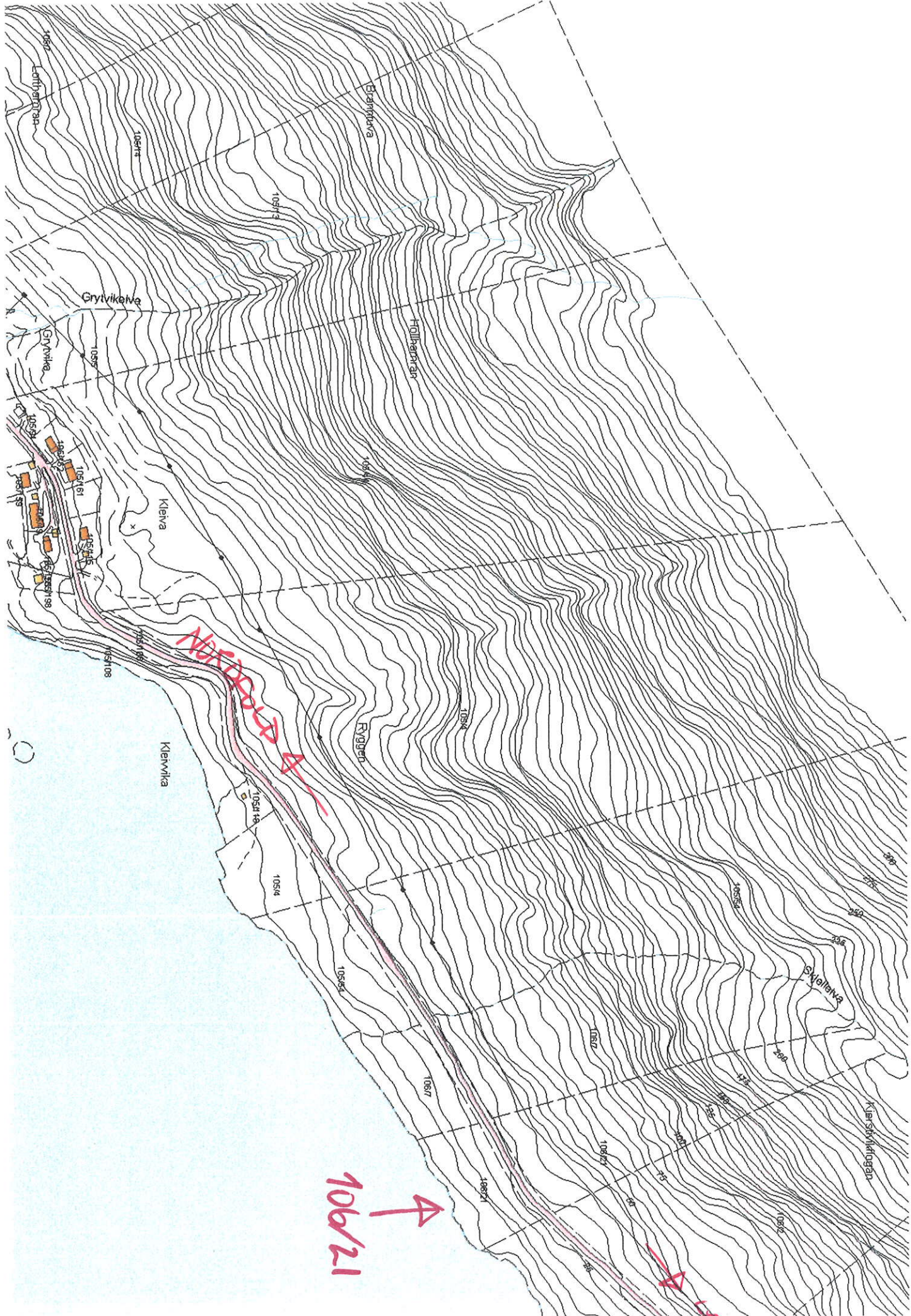
For deling etter jordloven må det enten føreligge samfunnsinteresser av stor vekt som taler for deling, eller deling må være forsvarlig av hensyn til eiendommens avkastingssevne. I denne saken foreligger det ikke tunge samfunnsinteresser. 105/40+65 anses som en boligeiendom. Skogteigen har såpass begrensa ressurser at det ikke anses nødvendig med bolig for å drive ei forsvarlig forvaltning av eiendommens ressurser. På denne bakgrunn tilrås det at deling innvilges i tråd med søknaden.

### **Vedlegg:**

Kart M 1:2000

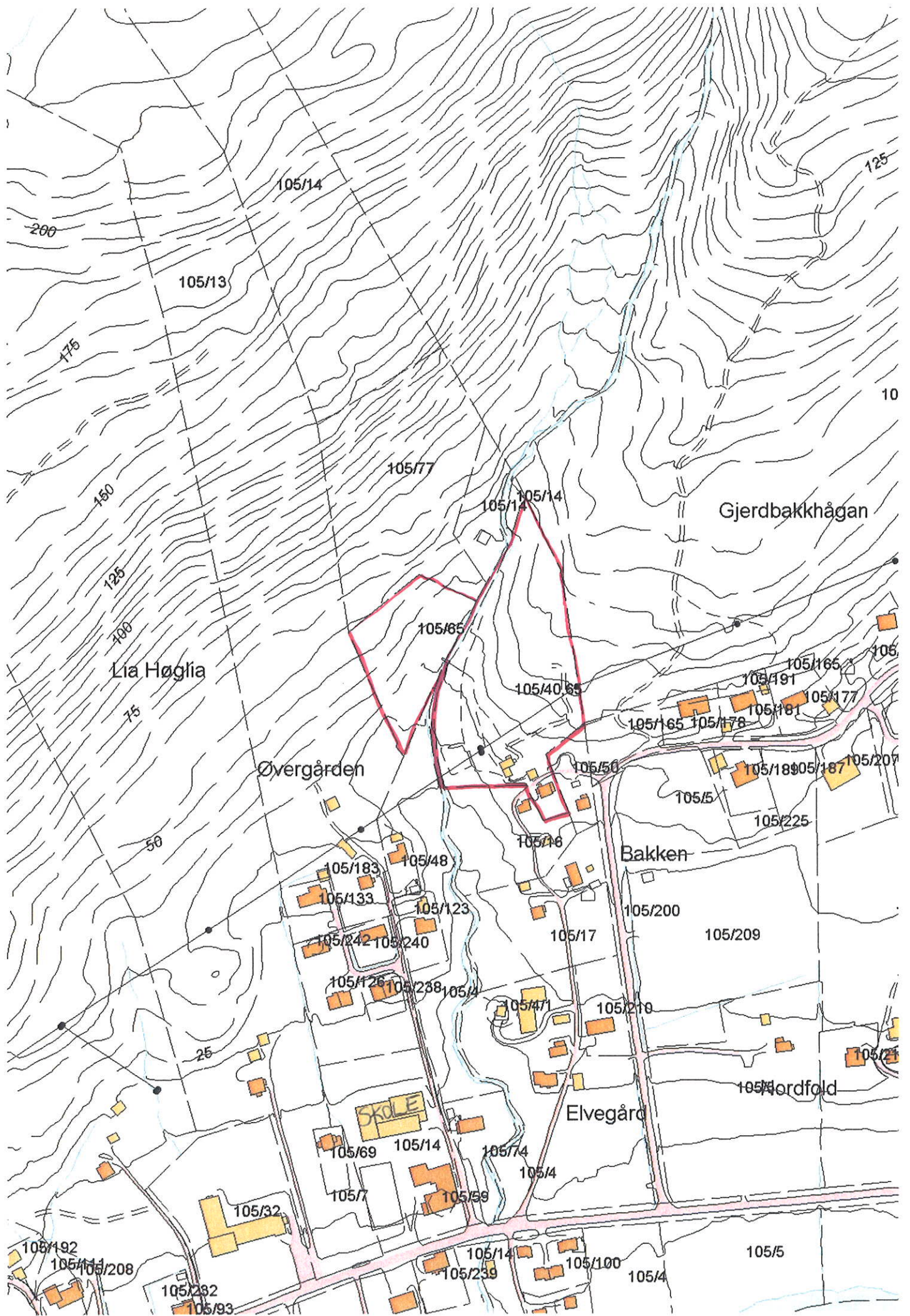
Kart M 1:5000





M 1 : 5000





**DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 30.11.2010 - 07.02.2011**

---

Saksbehandler: Trine Adolfsen  
Arkivsaksnr.: 11/235

---

Arkiv: 033

**Saksnr.: Utvalg**  
22/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
15.02.2011

**Forslag til vedtak:**

Meldinger/delegerte vedtak tas til etterretning.

**Saksutredning:**

Se vedlagte delegasjonsliste.

# Delegerte vedtak

Dato: 30.11.2010 - 07.02.2011 Utvalg: PLA Plan- og ressursutvalget i Steigen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
✓ 10/1555	11.12.2010 <b>Selsbakk Arkitekttjenester</b> BYGGESØKN. GNR 82 BNR 4 - 4 HYTTER + SERVICEBYGG TIL UTLEIE RØSSØY SLETTEN GÅRD BJORULF ØDEGÅRD	DS BYG 188/10		PUD/TEK/HSK
✓ 10/953	30.11.2010 <b>Sigurd Hopen</b> SØKNAD OM DELING TOMT TIL FRITIDSFORMÅL GNR. 111 BNR. 1-2	DS DEL 201/10	PUD/TEK/HSK	G/BNR 111/001
✓ 10/1098	30.11.2010 <b>Sigurd Hopen</b> SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM FRADELING 2 HYTTETOMTER GNR. 111 BNR. 1	DS DEL 202/10	PUD/TEK/HSK	G/BNR 111/001
✓ 10/748	02.12.2010 <b>Rune Hansen</b> SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM - GNR 74 BNR 45	DS 203/10	PUD/LAND/TSLP	G/BNR 074/045
✓ 10/1390	02.12.2010 <b>Erling Rindahl</b> SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 86 BNR 1	DS 204/10	PUD/LAND/TSLP	G/BNR 086/001
✓ 10/1652	07.12.2010 <b>Ståle Pettersen</b> SØKNAD OM GRENSEJUSTERING GNR. 68 BNR. 22	DS DEL 205/10	PUD/TEK/HSK	G/BNR 068/022
✓ 10/1555	11.12.2010 <b>Selsbakk Arkitekttjenester</b> BYGGESØKN. GNR 82 BNR 4 - 4 HYTTER + SERVICEBYGG TIL UTLEIE RØSSØY SLETTEN GÅRD BJORULF ØDEGÅRD	DS BYG 206/10		PUD/TEK/HSK
✓ 10/1555	11.12.2010 <b>Selsbakk Arkitekttjenester</b> BYGGESØKN. GNR 82 BNR 4 - 4 HYTTER + SERVICEBYGG TIL UTLEIE RØSSØY SLETTEN GÅRD BJORULF ØDEGÅRD	DS BYG 207/10		PUD/TEK/HSK



# Delegerte vedtak

Dato: 30.11.2010 - 07.02.2011 Utvalg: PLA Plan- og ressursutvalget i Steigen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
✓ 10/1591	22.01.2011 <b>Marit Hansen</b> SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT - ATELIER - GNR 62 BNR 21	DS BYG 23/11	PUD/TEK/HSK	G/BNR 062/021
✓ 09/1505	22.01.2011 <b>Engeløystua AS</b> SØKNAD OM INNREDNING AV UNDERETASJE	DS BYG 24/11	PUD/TEK/HSK	G/BNR 074/085
✓ 10/1624	22.01.2011 <b>Elmar Johansen</b> SØKNAD OM TILTAN UTEN ANSVARSRETT - BALKONG - GNR 5 BNR 57	DS BYG 25/11	PUD/TEK/HSK	G/BNR 005/057
✓ 10/1685	22.01.2011 <b>Arne-Willy Hansen</b> SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT - TILBYGG TIL BOLIG GNR 21 BNR 73 - ARNE WILLY HANSEN	DS BYG 26/11	PUD/TEK/HSK	G/BNR 021/073
✓ 10/1115	24.01.2011 <b>Torbjørn Jensen</b> SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GNR. 19 BNR. 10	DS BYG 27/11	PUD/TEK/HSK	G/BNR 019/010
✓ 10/1118	24.01.2011 <b>Terje Elveos</b> ULOVLIG BYGGETILTAK PÅ BOLIG	DS BYG 28/11	PUD/TEK/HSK	G/BNR 022/004
10/1646	28.01.2011 <b>Merete og Roger Kristensen</b> SØKNAD OM ENDRING AV TILTAK GNR. 21 BNR..... VEI NR. 2, TOMT T1, FELT 5	DS BYG 30/11	PUD//HSK	G/BNR 021/000
✓ 10/1496	28.01.2011 SØKNAD OM Å BYGGE VEI TIL 2 HYTTER I HOPVATNET SØKER: EIRIK SOLHEIM	DS VEI 31/11	PUD/TEK/HSK	G/BNR 113/015
✓ 10/671	02.02.2011 <b>Agvald Vinkenes m fl</b> SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM MAKEBYTTE MELLOM 121/12 OG 121/18	DS KLA 32/11	PUD/TEK/HSK	G/BNR 121/018

# Delegerte vedtak

Dato: 30.11.2010 - 07.02.2011 Utvalg: PLA Plan- og ressursutvalget i Steigen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
✓ 10/32	15.12.2010 <b>x</b> NMSK-2010	DS 208/10	PUD/LAND/BS	V18
✓ 10/1556	22.12.2010 <b>xx</b> SØKNAD OM DISPENSASJON FOR MOTORFERDSEL I UTMARK 2010/2011	DS 209/10	SAD/SERV/EBG	K01
✓ 10/1556	22.12.2010 <b>xx</b> SØKNAD OM DISPENSASJON FOR MOTORFERDSEL I UTMARK 2010/2011	DS 210/10	SAD/SERV/EBG	K01 Søknad innvilget
✓ 10/1556	22.12.2010 <b>xx</b> SØKNAD OM DISPENSASJON FOR MOTORFERDSEL I UTMARK 2010/2011	DS 211/10	SAD/SERV/EBG	K01 Søknad innvilget
✓ 10/981	10.01.2011 <b>Aud Pedersen</b> SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 106 BNR 5	DS BYG 3/11	PUD/TEK/HSK	G/BNR 106/005
✓ 11/38	10.01.2011 SØKNAD OM TILLATELSE FOR KJØRING MED SNØSCOOTER	DS 4/11	SAD/SERV/EBG	K01
✓ 10/1568	12.01.2011 <b>Sigrid Bredal</b> SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 41 BNR 13	DS DEL 6/11	PUD/TEK/HSK	G/BNR 041/013
✓ 10/1662	17.01.2011 SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT	DS BYG 8/11	PUD/TEK/HSK	G/BNR 074/135
✓ 10/1054	19.01.2011 <b>Björg Kristensen</b> SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT	DS BYG 10/11	PUD/TEK/HSK	G/BNR 100/003



# Delegerte vedtak

Dato: 30.11.2010 - 07.02.2011 Utvalg: PLA Plan- og ressursutvalget i Steigen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
✓ 10/1059	20.01.2011 <b>Håsand Bygg</b> SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - BRYGGE - GNR 28 NORDSKOT STEIGEN KYSTLAG	DS BYG 11/11	PUD/TEK/HSK	G/BNR 028/000
✓ 10/1055	20.01.2011 <b>Marianne Adolfsen</b> SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT - TILBYGG TIL EKSISTERENDE LÅVE GNR 13 BNR 4	DS BYG 12/11	PUD/TEK/HSK	G/BNR 013/004
✓ 10/1585	20.01.2011 <b>Arvid Arntsen</b> SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT	DS BYG 13/11	PUD/TEK/HSK	G/BNR 051/004
✓ 10/1139	20.01.2011 <b>Ragnhild Eilertsen</b> MELDING OM TILTAK	DS BYG 14/11	PUD/TEK/HSK	G/BNR 079/018
✓ 10/1519	21.01.2011 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - TILBYGG/INNBYGGING AV VANNTANKER MAINSTREAM - LEINES GNR 9 BNR 12	DS BYG 15/11	PUD/TEK/HSK	G/BNR 009/012
✓ 10/1556	21.01.2011 <b>xx</b> SØKNAD OM DISPENSASJON FOR MOTORFERDSEL I UTMARK 2010/2011	DS 16/11	SAD/SERV/EBG	K01
✓ 10/1389	21.01.2011 <b>Merete Gregersen Lund</b> SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT	DS BYG 17/11	PUD/TEK/HSK	G/BNR 021/043
✓ 10/1478	22.01.2011 <b>Karin Gundersen og Oddbjørn Punsvik</b> SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT	DS BYG 20/11	PUD/TEK/HSK	G/BNR 064/005
✓ 10/1112	22.01.2011 <b>Solfrid Tennstrand</b> SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT GNR. 42 BNR. 63	DS BYG 22/11	PUD/TEK/HSK	G/BNR 047/063