

MØTEINNKALLING

Utvalg: Plan- og ressursutvalget i Steigen
Møtested: Rådhuset, Leinesfjord

Møtedato: **MANDAG 04.04.2011** Tid: Kl. 09:00

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

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

Representantene ordner med skyss på billigste måte.

SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr.	Arkivsaksnr.	Tittel
PS 23/11	11/233	ÅRSMELDING FOR NÆRINGSETATEN 2010
PS 24/11	11/234	RAMME FOR BRUK AV NÆRINGSFOND OG TILTAKSFOND I 2011
PS KST 25/11	11/502	REGELVERK FOR TILDELING AV KOMMUNALE MIDLER TIL OMRÅDER UTEN FAST BOSETTING
PS 26/11	11/448	SØKNAD OM PROSJEKTSTØTTE TIL "DA STRØMMEN KOM TIL NORD-SALTEN"
PS 27/11	11/495	SØKNAD NÆRINGSLÅN
PS BYG 28/11	11/94	DISPENSASJON FOR TILTAK UTEN ANSVARSRETT - BOD GNR 25 BNR 7 TILBYGG TIL HYTTE I LNF 1

PS	29/11	08/1264 KLAGE PÅ VEDTAK ANG GEBYR FOR VEDTATT REGULERINGSPLAN BERGSJYEN
PS	30/11	10/1677 KLAGE PÅ VEDTAK OM OMREGULERING/OPPHEVING AV DISPENSASJON FOR EIENDOM I LEINESFJORD (LENSMANNSSBYGGET)
PS	31/11	11/364 SØKNAD OM VANNUTTAK TIL NYTT SETTEFISKANLEGG I STEIGEN MAINSTREAM NORWAY AS- STEIGEN KOMMUNES UTTALELSE
PS DEL	32/11	10/1549 SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 9 BNR 1
PS DEL	33/11	11/147 SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR 13 BNR 11
PS KLA	34/11	10/1627 KLAGE PÅ AVSLAG , KONSESJON GNR 5 BNR 115,116
PS KST	35/11	10/631 REVURDERING UTVIDA KONSESJONSPLIKT
PS	36/11	08/429 FRAMDRIFTSPLAN
PS	37/11	11/482 SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM GNR. 54 BNR. 6 I STEIGEN
PS	38/11	11/501 MELDINGER/DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 08.02.11 - 28.03.11

Eventuelt.

ÅRSMELDING FOR NÆRINGSETATEN 2010

Saksbehandler: Per Løken
Arkivsaksnr.: 11/233

Arkiv: U01 &14

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
8/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	15.02.2011
23/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	04.04.2011

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

RAMME FOR BRUK AV NÆRINGSFOND OG TILTAKSFOND I 2011

Saksbehandler: Per Løken
 Arkivsaksnr.: 11/234

Arkiv: U01

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
7/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	15.02.2011
24/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	04.04.2011

Forslag til vedtak:

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

En legger til grunn for bruk av den kommunale bevilgningen "fiskerigruppa" sitt arbeid og synspunktene som kom fram på bondelagets møte. Landbrukssakene behandles etter regelverk for kommunalt etableringsfond i landbruket.

Saksutredning:

Mye av årets ordinære midler er bundet opp i prosjekter og vedtatte 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.

Det er ikke lagt opp til at det eksisterende fondet skal finansiere større kommunal prosjekter. De prosjektene det arbeides med har stort sett sin egen finansiering. Det er imidlertid tatt høyde for å fullføre skiltinga i forhold til turistinformasjon.

Det er kommet henvendelse fra Steigen Sagaspill (datert 30.01.11) hvor en gjør oppmerksom på at det er Sagaspilluke i sommer og at det vil være behov for midler til ulike arrangementer og prosjekter. En foreslår at en tar hensyn til at det er sagaspillår, men at det ikke settes av egen pott til dette formålet.

Det er også kommet en henvendelse fra Nord-Salten Avløserlag (datert 03.02.11) om tilskudd (uspesifisert) til laget. Det blir pekt på færre bruk, mindre tilskudd, vanskelig økonomi og ei landbruksvikarordning som det er vanskelig å administrere for tilskuddet som ytes.

Søknad om økte midler til avløserlaget var oppe i egen sak i kommunestyret 14.12.10. Det var søkt om økning fra 40.000 til kr 100.000 pr år. Økningen ble avslått. Det ytes således kr 40.000 årlig over ordinært budsjett til avløserlaget.

Fiskeri:

I dialog med fiskeriinteressene er en kommet fram til en handlingsplan en vil følge for å styrke næringa best mulig. Se vedlagt møtereferat.

Konklusjonen ser slik ut:

Støtte til fiskere ved kjøp av kvote til Steigen:	100.000 kr
Støtte til fiskere for tilrettelegging av sjark til turistvirksomhet:	50.000 kr
Markedsføring av fiskerivirksomhet i Steigen (etablering +fiskerihavn):	50.000 kr

Støtte til nødvendig infrastruktur for fiskerihavn:	50.000 kr
Tiltak rettet mot skolen for rekruttering til fiskeriyrket:	10.000 kr

En har ikke satt av egne midler til mottaksstasjonene i utredningsarbeidet, men foreslått at de blir trukket inn i ei permanent gruppe som arbeider for utvikling av fiskeriene.

Landbruk:

Bruk av kommunale midler rettet mot landbruket var drøftet på et åpent møte i Steigen Bondelaget den 25. Januar.

Her dreide diskusjonen seg om avløserlaget, melkekvoter og etablerertilskudd.

Konklusjonen var at det er viktig å støtte nyetablerte med f.eks inntil 100.000 kr. etter et bestemt regelverk. Det var hevdet at støtte til større prosjekter/overdragelser bør komme foran støtte til melkekvotekjøp.

En konklusjon kan være at en annonserer tilskudd til landbruket innbefattet det å søke tilskudd til melkekvote. En foreslår at søknader behandles etter det regelverket for kommunalt etableringsfond i landbruket som fungerte for den avviklede ordningen. (se vedlegg).

Forslag til disponering av Næringsfondet:

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
Innvilget Helnessund Bøteri A/S	100.000 kr
Innvilget Helnessund BryggerA/S	50.000 kr
Innvilget 3 saker: Mølleskog ltd, Kr. Rist, SigbjHaug	45.000 kr
Spesielle tiltak landbruk, inkl melkekvoter	250.000 kr
Spesielle tiltak fiskerier	250.000 kr
Tildeling etter annonsering	100.000 kr
Turistinformasjon	30.000 kr

Til disp	54.308 kr
----------	-----------

Sum bruk	1.029.308 kr
----------	--------------

Forslag til disponering av tiltaksfondet:

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

Forslag bruk: Nina og Bjørn Otto Bamberg (innvilget)	100.000 kr
Gaute Stafnes (søknad foreligger)	100.000 kr

**Vedlegg: Møtereferat fra "fiskerigruppa" datert 15. Mars 2011
Regelverk for kommunalt etableringsfond i landbruket (vedtatt 24.10.2001)**

REGELVERK FOR TILDELING AV KOMMUNALE MIDLER TIL OMRÅDER UTEN FAST BOSETTING

Saksbehandler: Per Løken
Arkivsaksnr.: 11/502

Arkiv: 033

Saksnr.: Utvalg
25/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
04.04.2011

Forslag til vedtak:

Plan- og ressursutvalget anbefaler Steigen kommunestyre å godkjenne det framlagte forslag til regelverk for tildeling av kommunale midler til områder uten fast bosetting.

Saksutredning:

I budsjettbehandlingen for året 2011 ble det fra representanten Kjell T. Arntsen fremmet forslag om at det skal avsettes kr 20.000 i budsjettet som skal disponeres til fellestiltak i de områder av Steigen som ikke har fast bosetting.

Midlene skal disponeres av Plan- og ressursutvalget som også utarbeider regler for tildelingen. Kommunestyret skal godkjenne reglene.

Forslag til regelverk:

- Midlene annonseres sammen med det øvrige næringsfondet, men det pekes spesielt på at det er øremerkede midler til formålet.
- Midlene tildeles av plan- og ressursutvalget etter innstilling fra næringskontoret
- Det kan søkes til følgende fellesformål:
 - Forsamlingshus, Kaier, Opprusting/vedlikehold av vegger og broer.
 - Det er ikke naturlig å innvilge midler til elektriske installasjoner, telekommunikasjon og ordinært vedlikeholdsarbeid.
- Plan- og ressursutvalget kan i spesielle tilfelle r innvilge midler til andre formål enn det som er nevnt ovenfor.
- Det kan søkes om tilskudd inntil 30 % av kostnadsoverslag.
- Midler utbetales etter framlagt regnskap.

SØKNAD OM PROSJEKTSTØTTE TIL "DA STRØMMEN KOM TIL NORD-SALTEN"

Saksbehandler: Per Løken
 Arkivsaksnr.: 11/448

Arkiv: NAVN Segelfoss

Saksnr.: Utvalg
 26/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
 04.04.2011

Forslag til vedtak:

Plan- og ressursutvalget i Steigen kan ikke innvilge midler til omsøkte bokprosjekt grunnet begrensede midler i kultur- og næringsfondet. Omsøkte prosjekt er av interesse for alle 3 Nord-Salten-kommunene. Det anbefales at det søkes til STH-fondet om støtte til prosjektet.

Saksutredning:

Segelfoss forlag søker i brev av 09.02.11 om et tilskudd på kr 20.000 i forbindelse med utgivelse av boka: "Da strømmen kom til Nord-Salten".

Det ble også søkt til samme formål den 26/4. Dette var behandlet i sak 43/10. Søknaden ble da avslått med begrunnelse at det var begrensede midler i fondet.

Søker kommer med noen tilleggsopplysninger.

Boka er ikke ei faktabok, men ei historisk skildring basert på dybdeintervjuer. Boka vil inneholde beretninger om hverdagsmennesker.

Søker påpeker at det haster med å samle inn historiene siden mange av pionerene begynner å bli gamle.

Budsjettet for boka er økt fra 160.000 kr til 270.000 kr

Nord-Salten Kraft har gått inn med kr 150.000 i finansieringsbistand. Det søkes til de 3 kommunen om kr 20.000 fra hver.

Etter saksbehandlers vurdering vil det være naturlig at en søker STH-fondet om et beløp til dette prosjektet.

SØKNAD NÆRINGSLÅN

Saksbehandler: Per Løken
gaute
Arkivsaksnr.: 11/495

Arkiv: NAVN stafsnes

Saksnr.: Utvalg
27/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
04.04.2011

Forslag til vedtak:

Gaute Susæg Stafsnes innvilges et rentefritt lån stort kr 100.000 i forbindelse med stor utvidelse av driftsbygningen for melkeproduksjon og kjøttproduksjon. Det tas pant i eiendommen Bø Øvre g.nr 87 b. nr 5 i Steigen med prioritet etter den øvrige finansieringa. Lånet er avdragsfritt i 3 år og deretter nedbetaling over 5 år.

Saksutredning:

Gaute Susæg Stafsnes eier og driver gården Bø Øvre g . nr. 87 b. nr 5 i Steigen. Gaute driver melkeproduksjon. Og har en kvote på 295.000 ltr.

Dagens produksjon er på ca 30 årskyr m 35 % påsett. Den skal utvides til ca 40 årskyr med 100% påsett. I tillegg skal det kjøpes inn og produseres 25-30 okser årlig.

Gaute er i ferd med å gjennomføre ei investering på ca 5,2 mill kr.

Utbygginga er finansiert slik:

Tilskudd Innovasjon Norge:	1.020.000 kr
Lån landkreditt:	4.180.000 kr

Utbygginga er godt i gang. Søker regner med å være ferdig i løpet av sommeren.

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

**DISPENSASJON FOR TILTAK UTEN ANSVARSRETT - BOD
GNR 25 BNR 7 TILBYGG TIL HYTTE I LNF 1**

Saksbehandler: Helge Skram
Arkivsaksnr.: 11/94

Arkiv: G/BNR 025/007

Saksnr.: Utvalg
28/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
04.04.2011

Forslag til vedtak:

Steigen kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud i LNF 1 og plan- og bygningslovens bestemmelser om byggeforbud i strandsonens 100 m belte og tillater at Harald og Henriette Hansen får bygge tilbygg på 7,2 m² bebygd areal (BYA) til eksisterende hytte på gnr 25 bnr 7 på Alpøy i Steigen.

Dispensasjon begrunnes med at tiltaket ligger langt fra strandlinja og at situasjon i området vil bli en uendret.

Saksutredning:

Saken gjelder: Søknd om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel
Formål: Bygge tilbygg til hytte
Søker: Harald og Henriette Hansen, Håsand, 8286 Nordfold
Eiendom: Gnr 25 bnr 7
Beliggenhet: Alpøy
Planstatus: LNF 1
Til strandlinje: 75 m
Lov anvendelse: Plan- og bygningsloven 2008 §§ 20-1
Kommuneplanens arealdel
Naturmangfoldloven §§ 7 til 12
Gebyrregulativ for Steigen kommune

Bakgrunn:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og LNF 1 for å bygge til et tilbygg på ca 7,2 m² BYA til ei hytte med bebygd areal på 50 m² på "Soltun" gnr 25 bnr 7 i Alpøy. Hytta ble oppført i 1974. Den ligger ca 75 m fra strandlinja (delvis inne i en fjordarm) og er ikke synlig fra havet. Hytta er ikke inngjerdet og har atkomst som gangvei over utmark fra Alpøyvegen.

Søker opplyser at den ligger i et område som ikke benyttes til landbruk/beite og at den ikke er til sjenanse for friluftsmål.

Lovgrunnlag for behandling av saken finnes bla i 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 tomtfestelova.

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

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

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

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

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

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

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

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

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

§ 19-3. 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 dispensasjons-søknaden i egen søknad.

Begrunnelsen går på at den omsøkte tomte er lita og at den ikke vises fra havet. Hytta ligger i tillegg svært skjermet i forhold til normal ferdsel på vei og i terrenget. Plasseringa er ellers inne i en fjordtarm og vil være mer enn 100 m fra ei tenkt strandlinje. Hytta er ikke inngjerdet og er ikke til hinder for friluftformål.

A.

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

- Forbudet mot tiltak i strandsonen skal ivareta et nasjonalt mål om at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Den har ofte et rikt biologisk mangfold, og omfatter viktige landskapsverdier.
- LNF1-kategorien i kommuneplanens arealdel omfatter områder med særlig viktige landbruks-, natur- og friluftverdier. 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 LNF1 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).

Hensynet til allmenhetens tilgang til strandsonen må betraktes for å være ivaretatt, ettersom tomte ikke har direkte nærhet til sjø. Det foreligger ikke opplysninger om verdifull biologisk mangfold eller andre spesifikke verdier knyttet til den omsøkte tomte, selv om det på halvøya Alpøy er registrert verdifulle forekomster av bl. orkide.

Det lille tilbygget vil ikke komme i berøring med disse.

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 vil i dette tilfelle først og fremst være for søker, som får utvidet hytta med et lite soverom..

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.

C.

Varsling av naboer og regionale myndigheter:

Hyttetomta ligger fritt inne på en større eiendom og eieren av hovedbruket er varslet. Det anses ikke å være andre berørte naboer.

Det er ikke kommet noen uttalelser fra naboer.

Fylkesmannen i Nordland og Nordland Fylkeskommune er ikke varslet ettersom tiltaket er avsvært liten karakter og at tiltaket som tilbygg skal plasseres på allerede utgravd og tilpasset byggetomt helt tilbake til byggeåret 1974.

D.

Dersom dispensasjon innvilges, kan det vurderes å sette vilkår, jfr § 19-2 første ledd, men tiltaket anses på grunn av sin størrelse å ikke medføre endret bruk av område eller medføre slitasje av noe slag på terreng eller registrerte plante forekomster.

E. Vurdering

Tilbygget som omsøkt vil ikke medføre noen endring i det aktuelle området ettersom tilbygget plasseres "bak" hytta og at den dermed ikke vil bidra til ei ytterligere privatisering av området som ellers er regulert til "jordbruk skogbruk"

Det oppfattes ikke som at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt.

På denne bakgrunn tilrås det at dispensasjon for oppføring av et mindre tilbygg på 7,2 m² innvilges som omsøkt.

KLAGE PÅ VEDTAK ANG GEBYR FOR VEDTATT REGULERINGSPLAN BERGSJYEN

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
hyttefelt
Arkivsaksnr.: 08/1264

Arkiv: NAVN Bergsjyen

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
61/09	Plan- og ressursutvalget i Steigen	23.06.2009
31/10	Plan- og ressursutvalget i Steigen	22.06.2010
22/10	Steigen kommunestyre	22.09.2010
29/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	04.04.2011

Forslag til vedtak:

Klage på gebyr for reguleringsplan for Bergsjyen hyttefelt fra John Berg og Stein Tore Berg tas ikke til følge.

Saksutredning:

John Berg og Stein Tore Berg klager i brev datert 03.01.2011 på behandlingsgebyr for vedtatt reguleringsplan, Bergsjyen. Gebyret for behandlingen er satt til kr 8549,-. De synes det er urimelig høyt tatt i betraktning den jobben som er gjort fra kommunes side. De sier videre at de har betalt nærmere 60 000 til planleggingsfirma og at det fra kommunens side kun er gjort en befaring. De kan være med på å betale basisgebyret i tillegg til annonsekostandene, det øvrige gebyret synes de er urimelig.

Bakgrunn:

Gebyret for reguleringsplanen omfattet dette:

Basisgebyr	kr. 2.000,-
Tillegg for små enkle planer	kr. 3.000,-
Annonsekostnader høring:	kr 3.549,-
NordSalten avis 1280,- +moms (25%)	
Avisa Nordland 1559,20 + moms (25%)	
Sum	kr 8 549,-

Gebyret ble sendt ut i medhold av kommunens da gjeldene gebyrregulativ vedtatt 28.02.2007 og skal omfatte dekning av kommunens gjennomsnittkostnader med en søknad som er fullstendig fra søkers side, fram til saken er en "offentlig" plansak. I dette tilfelle er gebyret et minimumsgebyr fordi planen var i tråd med kommuneplanens arealdel og således definert som en "enkel plan".

I gebyrregulativet gjelder følgende generelle forutsetninger:

- Reduksjon i de kommunale avgifter kan omsøkes i henhold til gjeldende retningslinjer.

- Dersom et gebyr etter dette regulativet anses å bli åpenbart urimelige, kan rådmannen fastsette gebyret. Plan og ressursutvalget er ankeinstans.

Vurdering:

Saksbehandlingen omfattet bl.a. møter med tiltakshaverne, kontroll av digitale plandata, utsending av høringsforslag, merknadsbehandling, befaring, telefon og epostdialog med planfirma og parter i saken, avklaringsmøter (bla. om adkomst) saksfremlegg, politisk behandling og etterarbeid.

Kommunens arbeid med private planforslag skal i prinsippet være selvfinansierende og gebyr fastsettes som et gjennomsnittsgebyr utfra plantype. Når det gjelder arbeidet med Bergsjyen er administrasjonens vurdering at de reelle kostnadene overstiger det gebyret som er fastsatt. Klagen på gebyret bør ikke tas til følge.

**KLAGE PÅ VEDTAK OM OMREGULERING/OPPHEVING AV DISPENSASJON
FOR EIENDOM
I LEINESFJORD (LENSMANNSSBYGGET)**

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Arkivsaksnr.: 10/1677

Arkiv: G/BNR 021/141

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
2/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	15.02.2011
30/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	04.04.2011

Forslag til vedtak:

En kan ikke se at det har kommet inn nye momenter i saken som tilsier at vedtaket bør endres. Klagen tas ikke til følge.

Saksutredning:

Christer Nystad klager i brev av 11.03.11 på kommunens vedtak av 15.2.2011:

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.

Klagen

I klagen mener Nystad at flere relevante opplysninger ikke har kommet godt nok fram i saksfremlegget. Dette gjelder særlig at bygget har vært forsøkt solgt, uten respons. Etter vedtaket i Plan- og ressurs er bygget avertert for salg. Atle Nystad som en av eierne i bygget opplyser at det ikke har kommet noen bud på bygget og at det heller ikke har vært noen respons for å leie bygget. De har derimot mottatt mange henvendelser om å få leie leiligheter hvis det skulle bli ombygd.

Kommentar:

En tviler ikke på at det er stor interesse for leiligheter i Leinesfjord og at bygget kan være vanskelig å selge/leie ut som næringsbygg. Når det er sagt har bygget vært avertert for salg i en annonse i lokalavisa. Det ble i annonsen ikke antydning om pris, det har så vidt en vet ikke vært tatt takst/verdivurdering av bygget og en kan ikke se at bygget ligger ute til salg eller utleie på Nord-Salten portalen eller andre nettsider for salg av eiendom.

Nystad mener også at behovet for boliger i Leinesfjord ikke er vektlagt og at både kommunen og andre har stor pågang av boligsøkere.

Kommentar:

Det er riktig at behovet for boliger ikke er vurdert i saksfremlegget. Grunnen til det er at en har startet en reguleringsplan der alle forhold rundt utvikling i Leinesfjord, herunder areal til nye boliger, skal vurderes.

Nystad kan ikke se at en omdisponering av bygget kommer i konflikt med formålet for ny sentrumsplan

Kommentar:

Formålet med sentrumsplanen er bl.a. foreslått slik:

*Effektivisere og fortette eksisterende sentrumsbebyggelse, slik at Leinesfjord blir et aktivt og attraktivt kommunesenter.
Legge til rette for at næringsandelen i sentrum økes, at boligtilbud og bomiljø forbedres og fortettes og at næringsarealer tilgjengeliggjøres.*

En sentrumsplan skal bla. avklare forholdet mellom bolig og næringsbygg og hvordan sentrum skal utvikles. Planprogrammet lå ute på høring til 28.mars og vil bli fastsatt i neste møte i Plan- og resursutvalget. Det kan leses her:

<http://www.steigen.kommune.no/reguleringsplaner.no>

Klagen ligger vedlagt.

Vurdering:

En innvilgelse av søknaden nå er å foregripe reguleringsplanen ved å tillate omregulering av et sentralt sentrumsbygg før dette er vurdert gjennom en helhetlig plan for Leinesfjord. Det synes klart gjennom den salgsprosessen som nå har vært foretatt at det for tiden er lite behov for næringsbygg, men stort behov for leiligheter i Leinesfjord. Dette bør en ta på alvor i planprosessen slik at det legges til rette for flere boliger/leiligheter i Leinesfjord. Det er allikevel ikke sikkert at den beste løsningen blir å omdisponere Lensmannsbygget. Kanskje kan for eksempel deler av hesteskoen omreguleres til bolig? Kanskje bør det settes av areal til bygging av nye leiligheter i sentrum? Poenget i denne saken er uansett at en akkurat har startet en prosess der sentrumsutviklingen skal avklares. Reguleringsplanen ventes vedtatt i løpet av 2011.

Konklusjon

En kan ikke se at det har kommet nye momenter i klagen som taler for at vedtaket bør endres. Selv om søknaden nå avslås er det i realiteten en utsettelse slik at saken kan vurderes i full bredde gjennom reguleringsplanen. Hvis man først ønsker en ny reguleringsplan for Leinesfjord bør ikke sentrale sentrumsbygg omdisponeres gjennom en dispensasjon midt i planprosessen. Da mister planprosessen mye av sin verdi og reguleringsplanen blir mindre egnet som styringsverktøy. Det er allikevel opplagt at behovet for flere leiligheter bør være et viktig tema i planen og at det kanskje også bør inn målsettinger om dette i planprogrammet.

Vedlegg:

Klage fra Christer Nystad

**SØKNAD OM VANNUTTAK TIL NYTT SETTEFISKANLEGG I STEIGEN
MAINSTREAM NORWAY AS- STEIGEN KOMMUNES UTTALELSE**

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Arkivsaksnr.: 11/364

Arkiv: K60

Saksnr.: Utvalg
31/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
04.04.2011

Forslag til vedtak:

Steigen kommune har følgende merknader til søknad fra Mainstream Norway AS. Tillatelse til vannuttak til settefiskanlegg i Forsan anbefales gitt som omsøkt på følgende vilkår:

- Vannuttaket må være innefor rammen av den konsesjon og det manøvreringsreglement som er gitt til Nord-Salten Kraft AS i forbindelse med utbygging av Forsanvatnet kraftverk, herunder at minstevannføring etc. i Forselva blir gjennomført som forutsatt, også i tørre år. Dette er også forutsatt i søknaden.
- Rørgatetraseen fra kraftstasjon og til settefiskanlegg må være i tråd med reguleringsplan vedtatt av Steigen kommunestyre den 28.2.2011. Kryssing av Forselva må skje slik at oppgang av anadrom laksefisk ikke hindres og utføres på en skånsom og estetisk måte for miljø og landskap. Steigen kommune ber om å få detaljplan for rørgatetrase, der dette er beskrevet, på høring før tillatelse gis.

Det vises for øvrig til de uttalelsene Steigen kommune tidligere har avgitt i forbindelse med søknad om kraftutbygging i Forsanvatnet og kommunens behandling av reguleringsplan for Forsan settefiskanlegg. Reguleringsplanen ligger vedlagt som en del av kommunens uttalelse i saken.

Saksutredning:

NVE har sendt søknad fra Mainstream Norway AS om vannuttak til settefiskanlegg i Forsan ut til offentlig ettersyn etter Vannressursloven. Steigen kommune er bedt om å legge vekt på disse forhold (generelle retningslinjer for saker etter vannressursloven):

Kommunen bør gi begrunnede synspunkter på om planene bør gjennomføres, ev. valg av alternativ. Vi ber kommunen informere om hvorvidt kjente allmenne interesser (f.eks. landskap, friluftsliv, fisk og vilt) blir berørt av tiltaket, og ev. andre forhold som kan få betydning for gjennomføringen. NVE ønsker forslag til vilkår eller avbøtende tiltak som kan redusere ev. skader ved gjennomføring av planene. NVE forventer at kommunen omtaler forhold knyttet til kommuneplanen og andre kommunale planer.

Søknaden fra Mainstream er omfattende og sendes derfor ikke ut i papirform, men kan leses på www.nve.no/konsesjonssaker (andre vassdragsinngrep). Det ligger også to eksemplarer ute til ettersyn i servicekontoret som også kan lånes ut. Sammendrag av søknaden ligger vedlagt.

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. Mainstream Norway AS og Nord Salten Kraft AS har samarbeidet for å etablere kombinert ressursutnytting til kraft og settefiskproduksjon siden 2002. I den konsesjonen som ble gitt i 2009 ble det lagt til rette for etablering av settefiskanlegg gjennom det manøvreringsreglement som ble fastsatt.

Steigen kommunestyre har nylig vedtatt reguleringsplan for Forsan der det legges til rette for settefiskanlegget. Vedtaket er påklaget og klagen vil bli behandlet av kommunestyret den 27. april.

Vurdering:

Søknaden inneholder en grundig redegjørelse for prosjektet og gjengir også den avtale om vannuttak som er gjort mellom Mainstream Norway AS og Nord-Salten Kraft AS. Detaljer om prosjektering av rørtrase mellom kraftstasjon og settefiskanlegg er ikke utarbeidet og vil bli fremmet som en detaljplan senere.

Gjennom den nylig vedtatte reguleringsplanen har Steigen kommune lagt til rette for settefiskanlegget, og det at planen ble vedtatt anses som et godt begrunnet synspunkt på at det også må gis tillatelse til vannuttak for settefiskanlegget. Reguleringsplanen legger gjennom arealformål og bestemmelser til rette for etablering av en rørtrase fra kraftstasjon og til settefiskanlegget i Forsbukta.

Steigen kommune hadde i sin siste uttalelse til tillatelse til vannkraftutbyggingen heller ingen merknader av betydning når det gjelder manøvreringsreglement/vannuttak.

Kjente allmenne interesser som forholdet til friluftsliv, landskap, fisk, strandsone, kulturminner etc er utførlig behandlet av kommunen gjennom reguleringsplanen og konsesjonen til vannkraftutbygging og er også tilfredsstillende utredet i søknaden.

Vedlegg:

Sammendrag av søknaden fra Mainstream Norway AS
Reguleringsplan vedtatt 28.2.2011 (sendes kun NVE som vedlegg til uttalelse)

Kopi:

Mainstream Norway AS, 8286 Nordfold

SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 9 BNR 1

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth
 Arkivsaksnr.: 10/1549

Arkiv: G/BNR 009/001

Saksnr.: Utvalg
 32/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
 04.04.2011

Forslag til vedtak:**I**

Fradeling av to fritidstomter i strandsonen på gnr. 9 bnr. 1 vurderes som ei vesentlig tilsidesettelse av hensynet som bygge- og deleforbudet i strandsonen skal ivareta. Det gis derfor ikke dispensasjon for fradeling av de to omsøkte tomtene. Jfr. plan- og bygningslovens § 19-2.

II

Fradeling av 30 da. fra eiendommens skogteig avslås, jfr. jordlovens § 12. Begrunnelse for avslaget er at slik oppsplitting i mindre utmarksteiger ikke anses som en samfunnsgagnlig eierstruktur.

III

Det gis tillatelse til fradeling av hele skogteigen på gnr. 9 bnr. 1, dersom eierne ønsker det. Jfr. jordlovens § 12 og plan- og bygningslovens § 26-1

Saksutredning:

Det søkes om fradeling av to hyttetomter hver på 1,5 da. fra gnr. 9 bnr. 1 på Skålvold i Steigen. Videre søkes det om fradeling av ca. 30 da. fra en skogteig, til fritidsformål. I kommuneplanens arealdel har områdene der det søkes deling status som LNF3- område, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse kan tillates. I slike LNF-områder er bygging og deling nærmere sjøen enn 50 m ikke tillatt. Store deler av de omsøkte tomtene ligger innenfor 50m-beltet i strandsonen.

Parter:

Søkere: Odd Eiler Heggelund, Vadbækvej 91, 9700 Brønderslev, Danmark
 Aud Helene Fjordbak, 8285 Leines
 Sverre Hermann Heggelund, Eidet 27, 8310 Kabelvåg
 Kjøper skogteig: Erling Jensen, 8285 Leines

Saken behandles som ei dispensasjonssak i henhold til plan- og bygningslovens § 19. Det søkes dispensasjon fra

- § 1-8 forbud mot tiltak i strandsonen

Lovgrunnlag

Plan- og bygningsloven av 27.06.2008

§ 1-1. Lovens formål

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

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

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

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

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

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

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av 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 friluftsjøinteresser skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

§ 19-1. Søknad om dispensasjon

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

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

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

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

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

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

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

§ 19-3. Midlertidig dispensasjon

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

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

§ 19-4. Dispensasjonsmyndigheten

Myndigheten til å gi dispensasjon tilligger kommunen.

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

Saksutredning

Søknaden om dispensasjon er begrunnet i brev av 12.10.10 (jfr. § 19-1.). Eiendommen eies i dag av tre søsken. De ønsker å selge eiendommen, men to av dem ønsker å beholde hver sin hyttetomt. De har i brevet begrunnet hvorfor tomtene er søkt plassert slik de er i søknaden. Dette går på hvor de mener terrenget egner seg for plassering av bygningene. De tar utgangspunkt i den etablerte hytta sin avstand fra sjøen, og at begge tomtene skal være på ca. 1500 m². De mener også det er en fordel for resteiendommen at alle de tre hyttetomtene blir samlet.

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. Dersom hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke anledning til å gi dispensasjon.

- 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. Nasjonale myndigheter har gjentatte ganger gitt instruksjoner om innskjerping av praksis med bygging og deling i strandsonen ovenfor kommunene.

I kommuneplanens arealdel er det gjort ei konkret vurdering av de enkelte områdene, i en brei planprosess der alle berørte interesser har hatt anledning til å bidra. Temaet byggegrense mot sjø var et område planprosessen fokuserte på. Eksempelvis ble det på Skjelstad lagt et byggeområde i strandsonen, utifra erkjennelsen av at eksisterende bebyggelse i stor grad ligger i strandsonen. Dette var/er ikke situasjonen på Skålvold, der fylkesveien og bebyggelsen ligger lenger opp fra sjøen. Unntaket er ei etablert hytte på tomt gnr. 9 bnr. 14, som ble utskilt fra gnr. 9 bnr. 1 i 1987.

Fradeling av to nye, ubebygde fritidstomter, som nesten i sin helhet blir liggende innenfor 50-metersbeltet, anses som en vesentlig tilsidesettelse av hensynet med bygge- og deleforbudet i strandsonen. Med unntak av ei hytte på tomt etablert for 25 år siden, er det ikke annet enn naust i strandsonen i dette området. Åpning for to nye tomter, slik at neset nærmest i sin helhet blir utskilt som hyttetomter, vil være en vesentlig endra situasjon. Utifra denne vurderinga har kommunen ikke anledning til å innvilge dispensasjon for fradeling av de omsøkte hyttetomtene.

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 ved å gi dispensasjon er utelukkende for søkerne, som da får beholde tomter på heimplassen sin når de selger denne, og de får tomter nært til sjøen.

Ulemper: For resteiendommen vil det være en ulempe at nærmest hele arealet ned mot sjøen er fradelt som tre hyttetomter. Den resterende eiendommen vil ha adkomst ned til sjø, men vil ikke eie og disponere arealet ned mot sjøen. For en boligeiendom med den beliggenheten gnr. 9 bnr. 1 har, vil dette være en ulempe. For allmennheten og hensynet til kulturlandskapet er

det generelt en ulempe at strandsonen blir privatisert og omgjort til hyttebebyggelse. Det er også generelt en ulempe at kommuneplanens arealdel svekkes gjennom ei dispensasjonsbehandling der det åpnes for to nye hytter som nærmest i sin helhet blir liggende i strandsonen. Denne saken vil i så fall kunne trekkes fram med argumentasjon om likebehandling i en rekke mer eller mindre parallelle saker i ettertid. En eventuell åpning for hyttebygging her bør kun skje gjennom endring av kommuneplanens arealdel.

C.

Varsling av naboer og regionale myndigheter: Utifra administrasjonens vurdering av at hensynet til strandsonevernet blir vesentlig tilsidesatt, er naboer og regionale myndigheter ikke varslet i denne saken. Dersom plan- og ressursutvalget har intensjon om å innvilge søknaden må saken utsettes og sendes på høring.

D.

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

Fradeling av deler av skogteig

Det søkes om fradeling av et areal på ca. 30 da. mellom fylkesveien og sjøen av eiendommens skogteig. Teigens totale areal er på ca. 90 da. På øversida av fylkesveien er det hovedsakelig lauvskog av middels bonitet, terrenget er noks bratt. Nedenfor veien er det planta noe gran, ellers lauvskog av middels til lav bonitet. Formålet med fradelinga er at en av eiernes sønner skal overta arealet nedenfor veien. Han opplyser at han ønsker å hugge ved og juletrær her, og deretter bruke arealet til fritidsområde.

Denne søknaden må behandles i henhold til jordlovens § 1 og 12:

§1 Føremål

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

Arealressursane 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 forpaking, 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.

Det er lang praksis i Steigen for å søke å holde utmarksressursene samla, også på mindre enheter splitting av små landbrukseiendommer eller små skogteiger i enda mindre enheter anses ikke som en samfunnsgagnlig bruksstruktur. Nettopp i forbindelse med arveoppgjør søkes det fra tid til annen om oppdeling av eiendommens utmarksressurser i mindre teiger. Det er lang praksis i Steigen for å søke å holde utmarksressursene samla, også på mindre enheter. I dette tilfellet kan eierne vurdere om hele skogteigen kan overdras til det aktuelle familiemedlemmet. På denne måten unngår en oppsplitting av utmarka i to svært små teiger. Fradeling av skogteigen fra heimeteigen anses forsvarlig, utifra at heimeteigen har så små ressurser at det ikke er relevant å vurdere noen selvstendig avkastingssevne. Fradeling av hele skogteigen for salg til noen som er bosatt i lokalsamfunnet kan derfor aksepteres.

Vedlegg:

Kart der omsøkte tomter er inntegna
Utsnitt kommuneplanens arealdel

SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR 13 BNR 11

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth
Arkivsaksnr.: 11/147

Arkiv: G/BNR 013/011

Saksnr.: Utvalg
33/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
04.04.2011

Forslag til vedtak:

Det gis tillatelse til fradeling av bebyggelsen på bnr. 13 bnr. 11 på ca. 2 da. stor tomt. Jfr. jordlovens § 12 og plan- og bygningslovens § 26 og 27.

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 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.

Det søkes om fradeling av bebyggelsen på gnr. 13 bnr. 11 i Steigen.

Parter

Eiere: Lilly Nanna Johansen, Åsjord, 8285 Leines
Brynjulf Karlsen, Åsjord, 8285 Leines
Edgar Martin Karlsen, Åsjord, 8285 Leines

Kjøpere: Geir Johansen og Mona Olsen, Store Årosv 16, 3474 Åros

Eiendommen

Gnr. 13 bnr. 11 ligger på Åsjord i Steigen, mellom fylkesveien og sjøen. Eiendommens totale areal er ca. 62 da. I følge Gårdskart omfatter dette ca. 6,5 da. fulldyrka jord og 6,5 da. beite, samt ca. 32 da. lauvskog. Det er lenge siden eiendommen har vært drevet som landsbrukseiendom. Deler av den dyrka jorda har vært brukt til åkervekster. Eiendommens bebyggelse omfatter eldre hus og fjøs. Huset har inntil nylig vært brukt til boligformål. Det er disse som søkes fradelt, på ca. 2 da. stor tomt.. Formålet med fradelinga er at bygningene skal brukes til fritidsformål. Eiendommen eies i dag i et sameie blant tre søsken. Deres plan er at når bygningene er fradelt skal en av eierne, Brynjulf Karlsen, overta eiendommen alene. Han bor på egen tomt fradelt fra denne eiendommen.

Området eiendommen ligger i har ingen gårdsbruk i drift. Området er i kommuneplanens arealdel gitt betegnelsen LNF3, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der bygging til bolig-, nærings- og fritidsformål kan tillates. Delingssøknaden krever derfor ingen dispensasjonsbehandling.

Det blir ingen endringer i forhold som vannforsyning eller avløp som følge av fradelinga. Den fradelte tomte må sikres adkomst over hovedbruket langs eksisterende vei fra fylkesveien.

Lovgrunnlaget

Velg ut det som vurderes som nødvendig

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 forpaking, 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 festegrunn 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

§ 27-4. 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

Det foreligger ikke tunge samfunnsinteresser som taler for deling i denne saken, jfr. jordlovens § 12 2. ledd. I forhold til brukets avkastingsevne, anses denne eiendommen å ha så

begrensa ressursgrunnlag at det ikke er relevant å vurdere noen egen avkastningsevne.

Fradeling kan derfor tillates utifra jordlovens § 12.

Den fradelte tomte må ha adkomst langs hovedbrukets eksisterende vei fra fylkesveien. Videre må naboeiendommer sikres adkomst over den fradelte tomte, i den grad de i dag har det over hovedbruket.

Vedlegg:

Ortofoto M 1: 1000

Kart 1:5000

KLAGE PÅ AVSLAG , KONSESJON GNR 5 BNR 115,116

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth
 Arkivsaksnr.: 10/1627

Arkiv: G/BNR 005/115

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
18/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	15.02.2011
34/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	04.04.2011

Forslag til vedtak:

Klage på vedtak i sak 18/11 tas til følge. Det anses tilstrekkelig dokumentert at det ikke var interesse for eiendommen til boligformål i 2009. Jorunn Elisabeth Skår gis konsesjon for erverv av gnr. 5 bnr. 115 + 116 i Steigen til fritidsformål, jfr. konsesjonsloven av 2003 § 2 og 10, samt forskrift for Steigen kommune av 23.06.98.

Saksutredning:**Bakgrunn:**

Jorunn Elisabeth Skår, Bodø, har påklaget vedtak fra plan- og ressursutvalget ang. hennes erverv av gnr. 5 bnr. 115 og 116 i Steigen. Utvalget fattet i sak 18/11 følgende 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.

Klagen er framsatt av adv. Terje Kvarsnes. Den er framsatt i rett tid, og inneholder de nødvendige opplysninger for å kunne tas til behandling i henhold til forvaltningslovens kap. VI. Kopi av klagen med vedlegg følger saksframlegget.

I det følgende gjennomgås klagen og begrunnelsen for klagen, med administrasjonens kommentar til hvert tema:

Begrunnelse 1: Situasjonen i boligmarkedet i Steigen i 2009.

Det pekes på at interessen for boligen til boligformål på salgstidspunktet (august 2009) må legges til grunn. Det legges fram skriv fra selgerne, Eli og Roger Andreassen, datert 05.03.22, der de redegjør for salgsprosessen. Det går fram at de tidligere eierne har prøvd å selge boligen i to år, ved annonse i Avisa Nordland, oppslag på butikker og kontakt med flyktningetjenesten i kommunen samt private bedrifter i Steigen. De opplyser videre at det var dårlig respons, hovedsakelig pga boligens størrelse.

Administrasjonens kommentar: Den salgsprosessen som her beskrives av selgerne anses normalt tilstrekkelig i søknader om konsesjon på tidligere heilårsboliger til fritidsformål.

Begrunnelse 2: Boligens størrelse og beskaffenhet

Det vises til klagers kontakt med kommunens saksbehandler, der hun fikk opplyst at boligen var å anse som heilårsbolig. Det opplyses at klager ikke fikk informasjon om at hun måtte søke konsesjon og fritak fra boplikt før ervervet. Videre redegjøres det for boligens areal, 50 m², og tilstand, råteskade i gulv og to punkterte vinduer. Tilstanden var slik at boligen ikke var egnet som heilårsbolig.

Administrasjonens kommentar: Saksbehandler kan bekrefte at klager tok telefonisk kontakt med kommunen for informasjon om regelverket rundt konsesjonsplikt på tidligere heilårsboliger. Det ble lagt til grunn av eiendommen kom inn under dette regelverket, ettersom den tidligere var brukt til boligformål. Videre redegjorde klager for ønske om å bosette seg i boligen, og nevnte ulike muligheter hun så for å skaffe seg arbeid i området. Saksbehandler har nokså ofte slike samtaler, der gjeldende regelverk blir forklart utifra den aktuelle eiendom og den aktuelle erverver. Essensen i dette er at erverver enten må søke konsesjon for å ha boligen til fritidsformål eller bruke egenerklæring der erverver bekrefter at boligen skal brukes til boligformål. Erverver må da selv ta stilling til hvilket alternativ som blir riktig, utifra sine planer med bruk av eiendommen. Det blir aldri en sak om å søke fritak fra bolikt, slik det står i klagen. Enten skal eiendommen brukes til bolig, og man bruker egenerklæring, eller så søker man konsesjon. Dersom man får konsesjon har man ingen andre plikter enn de som eventuelt framgår som vilkår i konsesjonsvedtaket. Dette er også forhold som det redegjøres for i samtaler med erverver. I denne konkrete saken valgte klager å skrive under egenerklæring om at boligen skulle brukes til boligformål. Det skal nevnes at enkelte potensielle kjøpere synes dette regelverket er vanskelig å sette seg inni. For å gi ei grundigere forklaring har administrasjonen utarbeidet et notat om regelverket som folk oppfordres til å lese. Dette er tilgjengelig på kommunens hjemmeside, og det er altså kjent også for klager, ettersom det vedlegges klagen (vedlegg 1).

I forhold til boligens størrelse er det å si at den ikke er egna som familiebolig, men kan være egna som bolig for en til to personer. I boligmarkedet, også i Steigen, er det behov for ulike typer boligstørrelser. Det forhold at klager selv opplyste at hun ønsket å bruke den til bolig dersom hun fikk seg arbeid i området taler imot en argumentasjon om at eiendommen ikke var/er egna til boligformål.

I forhold til boligens tilstand og standard, så er det ofte situasjonen ved erverv av brukte/gamle boliger at det er behov for renovering i form av skifting av vinduer, etterisolering, skifting av tak eller utbedring av vannskader.

Begrunnelse 3: Områdets karakter

Det hevdes at det er både boliger og fritidsboliger i området. Det hevdes videre at Helnessund Skjærgårdspark har søkt om å få legge ut hytter på et areal som grenser til eiendommen i et privat forslag til reguleringsplan. Dersom planforslaget vedtas vil området få sterk karakter av et utpreget fritidsområde.

Administrasjonens kommentar: Det er ikke fremmet noe privat forslag til reguleringsplan fra Helnessund Skjærgårdspark. Det foreligger heller ingen søknad om utlegging av et område i Nesset til hyttebygging. Grunneier har gitt omfattende innspill til pågående kommunedelplanprosess for Leines/Helnessund, der bl.a. et område lengst sørvest i Nesset er foreslått lagt ut til fritidsbebyggelse. Området som grenser til klagers eiendom er i samme innspill foreslått til boliger og friområder. Om dette innspillet vil bli tatt til følge i planprosessen er for tidlig å si. Gjeldende planstatus for området er boligformål, og det er dette som må legges til grunn. Omkringliggende eiendommer er i hovedsak brukt som boliger, og området har utvilsomt karakter av å være et boligområde.

Begrunnelse 4: Brukshistorikk

Det opplyses at forrige eier ikke har anvendt boligen som heilårsbolig. Kommunale avgifter ble fakturert utifra feriehus. På denne bakgrunn antok klager at dispensasjon fra boplikt var akseptert fra kommunens side. Klager ble av saksbehandler oppfordret til å søke fritak fra boplikten.

Administrasjonens kommentar: Det at boligen tidligere har vært brukt som fritidsbolig gjør at den kommer inn under regelverket om utvidet konsesjonsplikt, selv om den i en kortere eller lenger periode har vært bruk til andre formål. I Steigen er det praksis at kommunale avgifter faktureres utifra den faktiske bruken av huset. Det vil si at dersom noen flytter fra et hus, og ikke skal ha vannet frakoblet, endres avgiften til sats for feriehus. Det klassiske eksemplet på det er at huseieren dør, arvingene skal bruke huset til feriehus. Det er ikke den kommunale avgiften som kreves inn som avgjør om eiendommen er konsesjonspliktig eller ikke. Utifra at klager hadde samtale med saksbehandler og fikk konkret veiledning om hvilket regelverk som gjaldt ved erverv av denne konkrete boligen, og til hennes konkrete formål, er det saksbehandlers oppfatning at klager ikke var i god tro dersom hun antok at "dispensasjon fra boplikten delvis var akseptert fra kommunens side". Saksbehandler imøtegår også at klager skal ha blitt oppfordret av saksbehandler om å søke fritak fra boplikt. Som det er redegjort for tidligere måtte hun enten søke konsesjon for å ha boligen til feriehus, eller bekrefte på egenerklæring at eiendommen skulle brukes til boligformål. Hun valgte det siste.

Vurdering:

Utifra den dokumentasjonen som nå er lagt fram fra selgerne av gnr. 5 bnr. 115 og 116 på at det ikke var interesse for eiendommen til boligformål på salgstidspunktet, tilrås det at klagen tas til følge og konsesjon innvilges til fritidsformål.

Vedlegg:

Kopi av klage datert 15.03.11 med tre vedlegg

Utskrift:

Jorun Elisabeth Skår, R. Schjølbergs vei 12, 8010 Bodø

REVURDERING UTVIDA KONSESJONSPLIKT

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth
 Arkivsaksnr.: 10/631

Arkiv: V63

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
19/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	15.02.2011
35/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	04.04.2011
11/11	Steigen formannskap	16.02.2011

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 salg. 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 salg. 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 konsesjon 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 behandlet på vanlig måte.
- På generelt grunnlag er det utvilsomt at utvida konsesjonsplikt er ei begrensning 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 utidig 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 egenerklæringsskjema 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 regleverket, 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

FRAMDRIFTSPLAN

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth
Arkivsaksnr.: 08/429

Arkiv: NAVN LEINES

Saksnr.: Utvalg
36/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
04.04.2011

Forslag til vedtak:

Plan- og ressursutvalget som styringsgruppe for planprosessen godkjenner forslag til revidert framdriftsplan for fullføring av kommunedelplanprosess Leines/Helnessund.

Bakgrunn:

Det vises til vedtatt planprogram, samt tidligere drøftinger i plan- og ressursutvalget, seinest i november 2010.

Etter dette har det vært følgende aktiviteter i planprosessen:

- Administrasjonen har i nov/des fortsatt arbeidet med tegning av plankart. I januar og februar har det ikke vært arbeidet med dette på grunn av manglende IT-verktøy, samt behov for å prioritere andre plansaker (først og fremst Forsan).
- Norconsult har startet opp arbeidet med konsekvensutredninger
- Det er avholdt møte med Helnessund Skjærgårdspark i forhold til å samordne arbeidet med konsekvensutredninger at områdene som er foreslått utlagt som utbyggingsområder. Det vises til vedlagte møtereferat.

Vurdering:

I vedtatt planprogram er det også en framdriftsplan. Denne er svært utdatert. Det kan være nyttig av flere hensyn å ha en oppdatert plan for framdrifta i prosessen. Administrasjonen har skissert et opplegg som anses som noenlunde realistisk å kunne få gjennomført.

Aktivitet	Tidsrom/Dato
Møte med regional planforum for avklaring av omfang av konsekvensutredninger	Mai 2011
Utarbeiding av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, herunder konsekvensutredning av tiltak som foreslås	Mars – oktober 2011
Plan- og ressursutvalget legger helhetlig planforslag ut på høring, med minst 6 ukers høringsfrist	Oktober 2011
Bearbeiding av høringsinspill, evt, justering av plankart og bestemmelser	Jan /feb 2012
Plan- og ressursutvalget får seg forelagt revidert planforslag. Dersom det er vesentlig avvik fra første forslag, må det legges ut på ny høring. Dersom det ikke er behov for ny høring kan utvalget sende planforslaget videre til kommunestyret for vedtak.	Mars 2012
Eventuell ny behandling i plan- og ressurs	Juni 2012
Kommunestyret vedtar kommunedelplanen	Mars/april 2012 Eller Juni/august 2012

Denne framdriftsplanen forutsetter at alle berørte parter bidrar med sine deloppgaver.

Vedlegg:

Referat fra møte med Helnessund Skjærgårdspark AS desember 2010

SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM GNR. 54 BNR. 6 I STEIGEN

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth
Arkivsaksnr.: 11/482

Arkiv: G/BNR 54/6

Saksnr.: Utvalg
37/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
04.04.2011

Forslag til vedtak:

Åshild Uhre konsesjon for erverv av gnr. 54 bnr. 6 og 17 i Steigen. Steigen kommune aksepterer at eiendommen ikke skal brukes til heilårsbolig. Jfr. konsesjonsloven av 28.11.03 .

Etter konsesjonslovens § 9 fjerde ledd skal pris ikke vurderes i denne saken.

Saksutredning:

Parter

Søker og eier: Åshild Uhre, Lyngveien 35, 8200 Fauske

Eiendommen

Gnr. 54 bnr. 6 og 17 ligger på Øvre Holmvåg i Steigen, ca. 9 km fra Bogøy langs riksveien inn til Steigen. Det er en landbrukseiendom, med følgende arealopplysninger i gårdskart:

Fulldyrka jord	70
Innmarksbeite	63
Produktiv skog	483
Annet areal	219
Totalareal	835

Eiendommen har bolighus på 86 m² fra 1975, som oppgis å være i middels stand. Fjøs fra 1950 samt to garasjer oppgis å være i dårlig stand. Dessuten har eiendommen et naust fra 2005 i dog stand. Det er lenge siden eiendommen var i selvstendig drift, men jordbruksarealet har vært drevet som tilleggsjord. Huset har vært bebodd inntil nylig.

Området eiendommen ligger i er i kommuneplanens arealdel betegna som LNF3, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse kan tillates. Det er nedgang i bosettinga i området. Nærmeste gårdsbruk i drift er et par km unna, på Skjelvareid og på Stensland

Søkeren

Søkeren er 55 år, og bosatt på Fauske. Hun er odelsberettiget til eiendommen, der hun også er oppvokst. Hun overtok eiendommen i august 2010 fra sin mor. Hennes planer for bruk av eiendommen er å leie bort mest mulig av den dyrka jorda. Med søknaden følger nylig inngått

10 års leiekontrakt, der jorda leies ut som tilleggsjord til et gårdsbruk i drift. Forutsetningen for å kunne overta eiendom konsesjonsfritt fra nær familie, er at boplikten oppfylles. Søkeren har ikke til hensikt å bosette seg på eiendommen, og søker derfor konsesjon.

Pris

Kjøpesum for eiendommen er oppgitt til kr 250.000,-.

Lovgrunnlag

for behandling av denne saka finner vi i konsesjonsloven av 28.11.2003.

I formålsparagrafen heter det:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§11(vilkår for konsesjon)

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

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

Denne saken kommer inn under § 9 fjerde ledd, altså at søkeren er odelsberettiget og i nær slekt med selger, men søker konsesjon fordi hun ikke skal oppfylle boplikten. Punktene 1 (pris) og 4 (skikkethet) skal derfor ikke vurderes i denne saken. Vurderingene skal da gå på hensynet til bosetting, driftsmessig god løsning og hensyn til ressursforvaltning og kulturlandskap. Videre skal det legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Tilknytning kan vurderes.

Vurdering:

- Bosettingshensynet: Det er nedgang i bosettinga i Steigen kommune generelt, og også i dette området. Søkeren skal ikke bosette seg på eiendommen, og vil dermed ikke bidra til bosetting i området. Utifra kommunens kjennskap til forholdene, er det imidlertid liten grunn til å tro at avslag på konsesjonssøknaden vil føre til at noen andre bosetter seg på eiendommen.
- Driftsmessig god løsning: Søkeren vil oppfylle driveplikten gjennom langsiktig leiekontrakt. Ny leiekontrakt er framlagt. Den anses å gi ei driftsmessig god løsning.
- Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap: Søkerens planer medfører at bebyggelse/tun og innmark blir ivaretatt, noe som er svært gunstig for kulturlandskapet.
- Eiendommens størrelse og avkastningsevne: Eiendommen har begrensa landbruksressurser, men likevel såpass at den kunne vært drevet som ei selvstendig enhet og gitt et positivt bidrag til familiens inntektsgrunnlag, eventuelt som et bosettingsbruk. Det er liten etterspørsel etter eiendommer til slikt formål i området.
- Husforholdene tilsier at eiendommen kunne vært brukt som heilårsbolig.
- Søker anses å ha sterk tilknytning til eiendommen, ettersom hun er odelsberettiget, oppvokst på eiendommen og overtar fra sine foreldre. Det vurderes som positivt at søkeren har overtatt som eneste eier.

Etter ei samlet vurdering tilrås det at konsesjon blir innvilget til fritidsformål.

Vedlegg:

Kopi av gårdskart

MELDINGER/DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 08.02.11 - 28.03.11

Saksbehandler: Trine Adolfsen
Arkivsaksnr.: 11/501

Arkiv: 033

Saksnr.: Utvalg
38/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
04.04.2011

Forslag til vedtak:

Meldinger/delegerte vedtak tas til etterretning.

Saksutredning:

Se vedlagte delegasjonsliste.