



## MØTEINNKALLING

Utvalg: Plan- og ressursutvalget i Steigen  
Møtested: Rådhuset  
Møtedato: 05.09.2011 Tid: 09.00

Møtet starter med befaring til Helnessund i forbindelse med sakene 11/762-Detaljplan – Helnessund AS og 11/709-klage på omdisponering av anlegget Vestfjord brygge as, fra turistanlegg til fritidsleiligheter/leiligheter.

**Oppmøte for felles transport på Rådhuset senest kl 08.30. Ellers er det oppmøte kl 09.00 ved Helnessund AS (Bøteriet).**

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

### Drøftingsak: Evaluering av kommuneplanens arealdel

Utvalgssakstype/nr.	Arkivsaksnr.	Tittel
PS	83/11	10/1052 <b>REGULERINGSPLAN AKSLA HYTTEFELT , BØ - FASTSETTING AV PLANPROGRAM</b>
PS	84/11	10/1560 <b>REGULERINGSPLAN HOPVATNET HYTTEFELT- 2. GANGS BEHANDLING</b>
PS	85/11	11/901 <b>SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL I FORSAN VEDR. UTSLIPPSLEDNING FOR FORSAN SMOLT</b>
PS KST	86/11	11/762

**DETALJPLAN - HELNESSUND BØTERI**

PS	87/11	11/874 <b>SØKNAD OM TILSKUDD TIL KJØP AV TORSKEKVOTE JOHN-ERIC PETERSEN</b>
PS	88/11	11/875 <b>SØKNAD OM TILSKUDD TIL KJØP AV NY BÅT HELGA KARLSEN</b>
PS	89/11	11/876 <b>SØKNAD OM TILSKUDD OG LÅN TIL KJØP AV STØRRE FISKEBÅT JON VEGAR STRØMSNES</b>
PS	90/11	11/885 <b>SØKNAD OM STØTTE TIL SERVICEANLEGG – STEIGEN SJØMAT AS</b>
PS	91/11	11/887 <b>SØKNAD OM STØTTE TIL UTRUSTING AV FISKEBÅTER FOR TURISTVIRKSOMHET. – HELNESSUND BRYGGER.</b>
PS	92/11	11/1052 <b>SØKNAD OM ØKONOMISK STØTTE TIL KJØP AV BÅT OG KVOTE – TRYGVE SKOGHEIM</b>
PS BYG	93/11	10/1552 <b>SØKNAD OM Å ANLEGGE VEG SAMT SØKNAD OM Å RETTE OPP GAMMEL STØ</b>
PS KLA	94/11	11/709 <b>KLAGE PÅ OMDISPONERING AV ANLEGGET VESTFJORD BRYGGE AS, FRA TURISTANLEGG TIL FRITIDSLEILIGHETER / LEILIGHETER</b>
PS PLA	95/11	11/1144 <b>SØKNAD OM BRUKSENDRING - ENGELØYSTUA - GNR 74 BNR 85</b>
PS	96/11	10/1549 <b>NY BEHANDLING, DELINGSSØKNAD GNR 9 BNR 1</b>
PS	97/11	11/913 <b>SØKNAD OM FRADELING ETTER JORDLOVA § 12 OG KONSESJON PÅ ERVERV AV FALLRETTIGHETER GNR 97 BNR 5 I STEIGEN KOMMUNE</b>
PS	98/11	11/1004 <b>SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM</b>

GNR 91 BNR 6

- PS 99/11 10/1393  
**FRADELING AV 3 BOLIGTOMTER, DISPENSASJON LNF1  
GNR. 76 BNR. 3**
- PS 100/11 11/1050  
**SØKNAD OM KONSESJON VIDRUN IRENE HANSEN - GNR  
54 BNR 10**
- PS 101/11 11/1231  
**SØKNAD OM KONSESJON VIGDIS SKÅR MONGSTAD -  
GNR 3 BNR 4**
- PS 102/11 11/1235  
**SØKNAD OM KONSESJON - GNR 104 BNR 11,31,50,59**
- PS 103/11 11/1293  
**DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 07.06.2011 - 28.08.2011**

Eventuelt.

**REGULERINGSPLAN AKSLA HYTTEFELT , BØ - FASTSETTING AV PLANPROGRAM**

---

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg  
Arkivsaksnr.: 10/1052

Arkiv: NAVN Reg.plan Aksla

---

**Saksnr.:** Utvalg  
83/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
05.09.2011

**Forslag til vedtak:**

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 fastsettes planprogram for detaljregulering av Aksla Hyttefelt, Bø.

**Saksutredning:**

Saken gjelder utarbeidelse av reguleringsplan for Aksla hyttefelt på Bø. Grunneierne i området ønsker å utarbeide en reguleringsplan, primært for et område avsatt til hyttebygging i kommuneplanens arealdel; H59. Det er også et ønske om at området utvides.

Det er et krav om at det må utarbeides en reguleringsplan for området og i oppstartsmøte med Steigen kommune ble saken vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger. En kom der fram til at reguleringsplanen krever en konsekvensutredning, fordi den anses å avvike vesentlig fra kommuneplanens arealdel, samt at det er uavklarte konsekvenser i forhold til flere temaer.

I henhold til forskriften skal det da utarbeides et planprogram som skal, etter at det har vært ute til offentlig ettersyn og på høring, fastsettes av kommunen. Planprogrammet skal i hht kommunens delegasjonsreglement fastsettes av Plan- og ressursutvalget.

**Bakgrunn:**

Det er forslagsstiller som har ansvaret for å utarbeide forslag til planprogram, mens det er ansvarlig myndighet som skal fastsette programmet.

For planer som omfattes av kravet om konsekvensutredninger, jf. § 4-2 andre ledd, skal planprogrammet også gjøre rede for behovet og opplegget for utredning av planens virkninger for miljø og samfunn og hvordan dette arbeidet skal gjennomføres. Dette stiller krav til den måten planprogrammet blir til på og utformingen av programmet. Planprogrammet må utformes på en måte som innebærer at det i etterkant kan tas stilling til om gjennomført planarbeid, herunder utredninger, er utført i samsvar med planprogrammet.

Forslagsstiller har et selvstendig ansvar for å redegjøre for hvilke relevante og realistiske alternativer som foreligger og hvordan disse foreslås tatt med i det videre plan- og utredningsarbeidet. Det er likevel planmyndigheten som gjennom fastsettelsen av planprogrammet avgjør hvilke alternativer som skal inngå i utredningsarbeidet og på hvilket nivå de skal utredes.

**Vurdering:**

Planprogrammet ble sendt på høring i januar 2011 med frist for innspill 21. mars. Det har i høringsperioden kommet 8 uttalelser. Planleggeren Sara Ezeta har laget et kort sammendrag

av alle uttalelsene, men det savnes en vurdering fra forslagsstiller til hvordan merknadene vurderes og hvordan disse skal ivaretas i reguleringsplanen. Kommunen forutsetter imidlertid at vesentlige merknader i disse brevene vurderes i planbeskrivelse og omtales der det er naturlig, for eksempel forholdet til fremtidig utvidelse av flyplassen m/hangar, estetikk, etc. Planbeskrivelsen må også omtale relevante forhold som ikke konsekvensutredes i tråd med krav i Plan- og bygningsloven

I forbindelse med innsending av revidert planprogram er det så vidt vi kan se gjort følgende endringer i forhold til det som lå ute til høring.

- Vurderingen av om området kan brukes til boliger er tatt ut
- Friluftsinnteresser skal utredes
- Universell utforming og barn og unges interesser skal ivaretas og sikres.

Det er ellers gjort mindre endringer i kart, framdriftsplan etc.

#### Konklusjon

Planprogrammet kan fastsettes slik det nå framkommer, men det er noen punkter som kan bemerkes. Framdriftsplanen i planprogrammet er ikke realistisk og det vil nok gå inn i 2012 før planen kan behandles. Det må ellers framgå av plandokumentene at det er en detaljregulering.. Det vises ellers til referat fra oppstartsmøte herunder de *Krav til digital planfremstilling* som var vedlagt det.

For ordens skyld minnes det om at Steigen kommune vil vurdere helheten i planforslaget når det kommer, bl.a. antall hytter, plassering, estetikk, forholdet til andre interesser etc.

**Vedlegg:** Planprogram oversendt 18.8.2011 vedlagt høringsuttalelser

## REGULERINGSPLAN HOPVATNET HYTTEFELT- 2. GANGS BEHANDLING

---

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg Arkiv: NAVN Reg.plan  
Hopvatnet  
Arkivsaksnr.: 10/1560

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
57/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	14.06.2011
84/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	05.09.2011

**Forslag til vedtak:**

- Detaljreguleringsplan for Hopvatnet hyttefelt vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12 – 12.
- Reguleringsplanen er vurdert etter naturmangfoldloven § 7.

**Saksutredning:**

Grunneierne Jack Andresen, Heidi Andresen og Torunn Hjertø på Gnr./Bnr 113/12 har fått utarbeidet en reguleringsplan for et område av eiendommen øverst i Hopvatnet. På området er det fra før fradelt 3 tomter og det er i planen foreslått 7 nye tomter. Området inngår i kommuneplanens arealdel i et større område med betegnelsen H 39 med planstatus som LNF-4 område, dvs der det tillates spredt bygging av hytter.

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 14.06 – 12.8.2011. Det kom i høringsrunden følgende uttalelser:

Nordland Fylkeskommune, kulturminneavdelingen:

Planforslaget er sjekket mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget med foreslått arealdisponering ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. *Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert.* Fylkeskommunen vil derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, må Nordland fylkeskommune v/Kulturminner i Nordland underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Kommentar: Aktsomhets- og meldeplikt ved funn av kulturminner tas inn i bestemmelsene

Reindriftsforvaltningen i Nordland

Hei,

Stajggo-Habmer reinbeitedistrikt har ikke kommet med merknader til planforslaget for Hopvatnet hyttefelt. Reindriftsforvaltningen har heller ingen merknader.

NVE

NVE synes plandokumentene tydelig viser at skred, flom og annen vassdragsrelatert fare er vurdert. I geoteknisk rapport utarbeidet av Tunnel og Geo Consult, datert 22.11.2009, konkluderes det med at oppføring av hytter i omsøkte område vil være mulig. NVE har derfor ingen merknader til omsøkte reguleringsplan.

Nordland Fylkeskommune, planavdelingen

**Planfaglig uttalelse**

Så langt vi kan se er saken ikke i strid med regionale interesser slik de fremkommer i fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer.

Sametinget

Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredete samiske kulturminner i det aktuelle området hvor tiltak planlegges. Vi har derfor ingen merknader til den aktuelle søknaden.

I de felles reguleringsbestemmelsene for "Hopvatnet hyttefelt" ber vi om at følgende punkt tas med:

«Skulle det innidlertid under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8.»

Kommentar: Aktsomhets- og meldeplikt ved funn av kulturminner tas inn i bestemmelsene

Sagfjord beitelag v/Ragnhild Johansen

Der er flere feil i høringsdokumentet.

Når det gjelder området som skal reguleres til hyttefelt så var dette i bruk til beite inntil for 5 år siden. Da ble Krokan gård oppsagt fordi området skulle brukes til hytteområde. I planen står det at området ikke har vært i bruk de siste 30 år.

Utbyggerene avviser og at det er behov for gjerder rundt området. Sagfjord beitelag leier utmarka til saubeite. På øversida av gårdene er det ikke utmarksgjerde og sauene kan uten problem trekke inn i hyttefeltet. Det er noe som ofte skjer på høsten når dyra trekker ned fra fjellet.

Problemet er herved påpekt to ganger og vi anser at det er hyttebyggerene/eierene av hyttefeltet som må bekoste gjerdet eller leve med problemet uten at det fører til gnisninger og problemer for oss.

Kommentar:

Saken er diskutert muntlig med forslagsstiller Jack Andresen som påpeker at de andre hyttene/fritidsboligene i nærheten ikke er inngjerdet og at de ikke har oppfattet sau som noe problem. Hvis problemet skulle oppstå har en alltid muligheten til å sette opp et utmarksgjerde, selv om reguleringsplanen ikke åpner for å gjerde inn den enkelte hyttetomt.

**Bakgrunn:**

Det er i kommuneplanens arealdel knyttet følgende bestemmelser til området:

*Innenfor LNF-4 områder kan spredt fritidsbebyggelse og fradeling til slikt formål tillates, hvis det ikke kommer i konflikt med viktige fiskeri-, oppdretts-, jord-, skog- og reindriftsinteresser, friluftsliv, naturmiljøet (herunder områder av betydning for vilt og annet biologisk mangfold), kulturminner, vannforsyning eller den frie ferdsel. Det samme gjelder naust.*

Plankrav

- *I LNF- områder åpnet for spredt utbygging kreves bebyggelsesplan ved etablering av ei gruppe på mer enn 3 eksisterende og nye boliger/hytter.*

Vurdering av behov for konsekvensutredninger

I forbindelse med oppstartsmøtete vurderte Steigen kommune planen opp mot forskrift om konsekvensutredninger og kom til at reguleringsplanen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og dermed ikke utløser krav om konsekvensutredninger i henhold til forskriften. Dette fordi det er snakk om en liten detaljreguleringsplan som i hovedsak er i tråd med kommuneplanens arealdel, dvs at planen omfatter et område åpnet for spredt hyttebygging og der det er fradelt flere tomter fra før. Kommuneplanens arealdel åpner for å lage reguleringsplaner i slike områder.

Når det gjelder utnyttelsen av H 39 legges det til grunn at dette er en reguleringsplan for en mindre del av dette området som opphever antallsbegrensningen i kommuneplanens arealdel, slik at antallsbegrensningen på 6 hytter opprettholdes i resten av LNF-4 området H 39.

## Naturmangfoldloven

Som et ledd i vurderingen av reguleringsplanen 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.

## Vurdering

Eksisterende informasjon om biologisk mangfold er registrert i offentlige register (Naturbase, Artsdatabanken, temakart kommuneplan). Reguleringsplanen er sjekket opp mot disse uten at det er registrert sårbare arter eller økosystemer innenfor området, og en kan ikke se at planen vil føre til vesentlige skade på naturmiljøet. Det er også lagt vekt på at fagetater som NVE og Fylkesmannens miljøvernnavdeling ikke har fremmet merknader til planen med henvisning til biologisk mangfold.

## Vurdering:

Saksbehandler har hatt en dialog med forslagsstiller og planen er noe endret i forhold til første innsendte utkast. Bla er det satt en byggegrense mot kanten på tomtene T5 - T7 slik at hyttene trekkes bakover og ikke blir for dominerende. Resten av tomte kan tilrettelegges med plen, hage etc. Vi mener en slik endring blir best for hytteeierne da de får uteplass foran hyttetomtene, og for inntrykket av hyttene fra veien/vannet da hyttene blir veldig eksponert hvis de kommer for langt fram. En slik byggegrense blir også en ekstra sikkerhet i forhold til evt. utgliding av masse i skråningen.



Tomtene T4, T5 og T6 er fradelt for en del år siden og reguleringsplanen forutsetter at disse kan utvides i bakkant slik at de kan bebygges innenfor fastsatt byggegrense. Det er den enkelte tomteeier som må sørge for at tilleggesarealelet fradeles.

Det må også bemerkes at planbeskrivelsen ikke omtaler 5 års fristen for gjennomføring av bygge- og anleggestiltak i private reguleringsplaner, jfr pbl § 12-4, siste ledd. Dette innebærer at tillatelse til gjennomføring av tiltak i planen **etter** 5 år fra vedtaksdato ikke kan gis uten nytt planvedtak. Det kan søkes om forlengelse på inntil 2 år av gangen av denne fristen, men dette må tiltakshaver selv huske på å gjøre.

Utfra de høringsuttalelsene som har kommet inn anses planen nå å være lite kontroversiell og anbefales vedtatt.

**Vedlegg:**

Planbeskrivelse m/ROS analyse og skredrapport

Planbestemmelser

Plankart

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL  
I FORSAN VEDR. UTSLIPPSLEDNING FOR FORSAN SMOLT**

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg  
Arkivsaksnr.: 11/901

Arkiv: 143 &18

**Saksnr.:** Utvalg  
85/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
05.09.2011

**Forslag til vedtak:**

1. I henhold til Plan og bygningslovens § 19.1 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for legging av utslippsledninger fra settefiskanlegg i sjø i avmerket trasé i tråd med søknad. Det vises til saksutredning for begrunnelse.
2. Vilkår: Tiltaket må behandles etter havne- og farvannsloven før det settes i verk. Videre må tiltaket etter bygging meldes inn til Statens kartverk sjø med nøyaktige posisjoner.

**Saksutredning:**

Steigen kommune har mottatt søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (kystsonedelen) i Forsan vedrørende trasé i sjø for utslippsledninger fra det planlagte settefiskanlegget til Mainstream Norway for den delen av ledningene som strekker seg utenfor vedtatt reguleringsplan.

Siden tiltaket innebærer en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel er søknaden sendt på en begrenset høring til berørte parter. Det har innkommet 3 uttalelser i saken:

**Kystverket:**

Kystverket vil i denne forbindelse opplyse 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. Videre må tiltaket meldes inn til Statens Kartverk Sjø med nøyaktige posisjoner.

Kystverket har ut fra havne- og farvannsmessige hensyn ingen spesielle merknader til søknaden om dispensasjon som foreligger.

**Nordland Fylkes fiskarlag:**

Nordland Fylkes Fiskarlag har vært i kontakt med lokalt fiskarlag, som har ingen kommentarer til saken.

**Tromsø museum:**

Søknaden gjelder delen av en rørledning i sjø fra det planlagte settefiskanlegget i Forsan som ligger utenfor reguleringsplangrensen. Vi vurderer tiltaket som planlegges i sjø med legging av 900 mm rørledning på sjøbunnen som såpass begrenset at sannsynligheten for konflikt med eventuelle kulturminner under vann vil være minimalt. Tromsø Museum har derfor ingen merknader til søknaden.

I forbindelse med høring ang. reguleringsplanen kom det følgende innspill:

Steigen fiskarlag uttalte i referat fra styremøte den 10.3.2010 at anlegget ikke ville ha noen som helst negativ virkning på yrkesfisket i området og anbefalte at tillatelse ble gitt.

Advokat Berntsen uttalte i brev av 17.8.2010 på vegne av grunneierne at låssetting av fisk har vært praktisert i manns minne, og senest i inneværende år midt i traseen for rørene til det planlagte settefiskanlegget.

Fiskeridirektoratet region Nordland uttalte i brev av 26.04.10 at de ville uttale seg ang. fiskeriinteresser når søknad om dispensasjon kom på høring. I brev av 19.7.10 uttalte de til reguleringsplanen at søknaden kunne innvilges hvis sjøvannsledningene ble lagt som forutsatt i notat med kart fra NIVA.

#### Bakgrunn

Søknad om tillatelse etter akvakulturloven til etablering av settefiskanlegg ble sendt på høring fra fiskeridirektoratet i brev av 22.12.2009. Det var da gitt samtykke for parallell behandling av akvakulturlov og plan og bygningslov. Reguleringsplan for Forsan settefiskanlegg ble vedtatt i Steigen kommunestyre den 28.2.2011. Det ble under behandling av reguleringsplanen sett som lite hensiktsmessig å regulere inn trase for utslippsledninger ned til et stort dyp. Det ble da avtalt med bl.a. fiskeridirektoratet at den delen av utslippsledningene som kommer utenfor regulert område måtte behandles som en dispensasjon. Utslippsledningene var for øvrig beskrevet i notat og tegnet inn på kart vedlagt reguleringsplanen når den var sendt på høring.

#### Forhold til kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2005. I det aktuelle området har planen status som NFFF (Natur, fiske, ferdsel, friluftsliv).

Aktuelle retningslinjer:

*Områder åpnet for Akvakultur:*

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

*Om dispensasjon:*

- *Dispensasjon fra arealplanen bør generelt ikke gis. Temakart vedlagt planen og eventuelt oppdatert og ajourført tematisk materiale, er retningsgivende for dispensasjonssaker.*
- *Alle dispensasjonssaker og planlagte inngrep i sjø som ikke er i tråd med planen skal sendes på høring til berørte statlige etater, herunder Tromsø museum.*

#### Vurdering:

Dispensasjonssøknaden gjelder kun forholdet til arealbruk i sjø i det arealet som er betegnet som "sone for utslippsledninger" i vedlagte kart og er hovedsakelig i tråd med tidligere inntegnet trase. Ingen av høringsinstansene har innvendinger mot søknaden. Advokat Berntsen hevdet i 2010 at låssettingen i området ville komme i konflikt med

sjøvannsledningene, men ut fra den registrerte låsettingsplassen og uttalelsene fra Fiskarlaget og Fiskeridirektoratet er det fastslått at dette ikke stemmer og at sjøvannsledningene vil legges utenom låsettingsplassen.

#### Konklusjon plan- og bygningsloven

I henhold til PBL § 19-2 andre ledd må det først vurderes om dispensasjon fører til vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta, eller av lovens formålsbestemmelse. Fordelene med en dispensasjon må også etter loven være klart større enn ulempene.

I dette tilfellet har søknaden blitt vurdert i forhold til mulige ulemper for fiskeri, kulturminner under vann og i forhold til ferdsel i sjø. Vi er ikke kjent med at andre høringsinstanser sine interessefelt blir berørt av fortøyningene.

Vi kan ikke se at en dispensasjon fører til "vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta, eller av lovens formålsbestemmelse". Det er derfor grunnlag for å gi dispensasjon for de utslippsledningene som kommer utenfor reguleringsplanområdet.

Fordelene med dispensasjonen er at en egnet trase til utslippsledninger er en forutsetning for å realisere et stort settefiskanlegg med 10-12 arbeidsplasser. Vi kan ikke se at det er nevneverdige ulemper med disse rørene og fordelene med å innvilge dispensasjon må derfor sies å være klart større enn ulempene.

#### **Vedlegg:**

**Søknad fra Mainstream Norway AS om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i Forsan vedrørende utslippsledninger for Forsan Smolt, datert 28.6.2011**

**DETALJPLAN - HELNESSUND BØTERI**

Saksbehandler: Per Løken  
 bøteri  
 Arkivsaksnr.: 11/762

Arkiv: NAVN Helnessund

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
59/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	14.06.2011
86/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	05.09.2011

**Forslag til vedtak:**

Reguleringsplanen for Helnessund Bøteri A/S ( Nå: Helnessund A/S) med kart og vedtekter datert .....vedtaes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

**Vedtak:**

Enstemmig som innstillingen.

**Saksutredning:**

Helnessund Bøteri AS er i ferd med å utarbeide et privat reguleringsplanforslag (detaljplan) i forbindelse med utvikling av sin virksomhet i Helnessund.

Firmaer Norconsult er engasjert med utarbeidelse av planforslaget.

Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelse av dagens virksomhet. I den forbindelse planlegges det utfylling i sjø med anleggelse av pir som kan benyttes for oppheising av fartøyer på land. Arealet vil bli planert ut og det vil bli sprengt vekk noe fjell i nordlig del av tomte. Det planlegges også oppsetting av hall ( inntil 18 m høyde) for vedlikehold av fartøyer.

Eksisterende slipp planlegges sanert/nedfylt i forbindelse med utfylling i sjø. Dagens kaiareal vil bli utvidet.

Det er avholdt oppstartmøte med planfirma, Helnessund Bøteri A/S og Steigen kommune den 3. februar. Det ble i dette møtet konkludert med at Steigen kommune ikke vil kreve utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning.

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i avisa Nordland den 18. febr 2011.

I møte den 14.juni i plan- og ressursutvalget ble det vedtatt å legge planen ut på høring.

Planen ble lagt ut på høring den 24. juni med frist den 12/8 å uttale seg.

Det har kommet inn uttalelser fra :

-NVE: Har ingen merknader til planen.

-KYSTVERKET: har ingen merknader til planen, men minner om at alle inngrep i sjøområder vil måtte gjennomgå særskilt behandling i forhold til havne- og farvannsloven.

-FISKERIDIREKTORATET: har ingen merknader til planen.

-STATENS VEGVESEN: har ingen merknader til planen.

-NORDLAND FYLKESKOMMUNE: har mindre tekniske bemerkninger til selve reguleringsplanen. Disse vil det bli tatt hensyn til. Fylkeskommunen leverer INNSIGELSE til planen siden det rent teoretisk kan bli over 15.000 m2 industriareal i bygget. Et slikt areal vil utløse utredningsplikt i forhold til konsekvensutredning.

**-FYLKESMANNEN I NORDLAND:** påpeker at utfylling/gjenfylling må skje på en miljømessig forsvarlig måte.. Det påpekes videre at planbestemmelsene på dette området er upresise da de ikke synes å omfatte eventuelle forurensede sedimenter i planlagt utfyllingsområde. Det må også fremkomme at rapport fra miljøkartlegging også skal inneholde tiltaksplan, jfr. forurensningsforskriften.

**-4 NABOER** ( Arnt Nilsen, Jørgen Rasmussen, Jan Arne Skår, Anne-Britt Leines Skår) peker på at et bygg på opptil 18 m høyde nært opp til deres boliger vil ta fra de all utsikt mot nord og nordøst. De mener deres eiendommer vil få betydelig verditap. De peker på at kommunen må ta hensyn til de som bor i området, og at en må vurdere en annen utforming/plassering av den planlagte bygningen.

**Vurdering:**

Planforslaget i hovedsak i tråd med kommunens interesser i området. Detaljreguleringsplanen er en forutsetning for å utvikle bedriften: Helnessund A/S.

Innspillet fra Fylkeskommunen er av teknisk art . Merknadene er henyntatt og innarbeidet i de justerte planbestemmelsene. Det er satt begrensinger om at det ikke skal bygges over 15.000 m2 industribygg.

Innspillet fra Fylkesmannen ang forurensningsspørsmål er hensyntatt i de justerte planbestemmelsene. Forurensningssituasjon en grundig vurdert gjennom grunnundersøkelser og rapporter fra konsulent og tiltak er diskutert med fylkesmannens miljøvern avdeling.

Innspillet fra naboene er drøftet på møte 24. august. En kom her fram til.....

**Saksfremlegg er ikke ferdig. Fullstendig saksfremlegg med vedlegg vil bli ettersendt.**

**SØKNAD OM TILSKUDD TIL KJØP AV TORSKEKVOTE  
JOHN-ERIC PETTERSEN**

---

Saksbehandler: Per Løken  
John-E  
Arkivsaksnr.: 11/874

---

Arkiv: NAVN Pettersen,

**Saksnr.:** Utvalg  
87/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
05.09.2011

**Forslag til vedtak:**

John Eric Pettersen innvilges kr 40.000 i forbindelse med kvotekjøp på 500.000 kr. Beløpet taes fra ekstra bevilgning på kr 500.000 til primærnæringene.

Det er en forutsenting at søker eier og bruker kvoten i minst 5 år. I motsatt fall må forholdsvis del tilbakebetales.

**Saksutredning:**

John Eric Pettersen søker i brev av 30. mai om tilskudd til kjøp av fartøykvote til sitt fartøy MEA N-84 SG. Det dreier seg om 9-10 m kvote; dvs 32 tonn sløyd torsk. Søker fisker i dag på gruppe 2 ordningen . Dette blir et kappfiske som gjør at søker ikke får utnyttet båten tilfredsstillende og gjør det vanskelig å planlegge. Et kvotekjøp vil også øke inntekten på båten med ca 150-200.000 kr Søker ser også dette som et ledd i videre satsing med planlagt kjøp av større båt. John Eric søker om et uspesifisert tilskudd i forbindelse med kvotekjøpet.

**Vurdering:**

Søker har nylig solgt sitt gårdsbruk og satser for fullt på fiskeriyrket. Det er svært positivt for Steigensamfunnet å få ei styrking av fiskerinæringa. Det er også positivt for Steigen Sjømat i Helnessund. Steigen kommune satte i forbindelse med budsjettet for 2011 av kr 500.000 til rekruttering i, og styrking av primærnæringene. Ut fra det som er brukt så langt, og ut fra innkomne søknader foreslår en at det bevilges kr 40.000 til kvotekjøp i denne saken.

**SØKNAD OM TILSKUDD TIL KJØP AV NY BÅT  
HELGA KARLSEN**

---

Saksbehandler: Per Løken  
Arkivsaksnr.: 11/875

---

Arkiv: NAVN Karlsen

**Saksnr.:** Utvalg  
88/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
05.09.2011

**Forslag til vedtak:**

Helga Karlsen innvilges et tilskudd fra Steigen Kommune på kr 70.000 i forbindelse med kjøp av ny båt.

Beløpet taes fra ekstra bevilgninger på kr 500.000 til primærnæringene.

Det er en forutsetning at båten eies og drives av søker i minst 5 år. I motsatt fall må en forholdsvis del tilbakebetales.

**Saksutredning:**

Helga Karlsen søker i brev av 22.06 om tilskudd fra Steigen kommune på kr 200.000 i forbindelse med kjøp av ny båt.

Helga har i dag en 35 fot stor Selfa. Hun vil bytte inn denne og kjøpe en ny av samme type. Denne har en del forbedringer og er noe breiere.

Prisen på den nye båten er på kr 3.660.000 kr Hun får kr 2.000.000 for den gamle.

Som et ledd i å finansiere mellomleddet søkes det om et tilskudd på kr 200.000 fra Steigen kommune.

Søker har satt opp en enkel driftsplan som viser en grei økonomi.

Saksbehandler har forstått at finansieringa ikke er avhengig av at Steigen kommune innvilger et tilskudd på kr 200.000,-

Helga har drevet fiske på egen båt i mange år.

**Vurdering:**

Steigen kommune ser svært positivt på at det satses på større båter og at det gjøres ei fornying i fiskeriflåten. Dette har stor betydning for kommunen og ikke minst for Helnessamfunnet og Steigen Sjømat.

Steigen kommune satte av kr 500.000 til rekruttering i, og styrking av primærnæringene i budsjettet for 2011. Ut fra det som er brukt så langt og ut fra innkomne søknader forslår en at det bevilges kr 70.000 i tilskudd til denne satsinga.



## SØKNAD OM TILSKUDD OG LÅN TIL KJØP AV STØRRE FISKEBÅT JON VEGAR STRØMSNES

Saksbehandler: Per Løken  
Arkivsaksnr.: 11/876

Arkiv: NAVN Strømsnes

**Saksnr.:** Utvalg  
89/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
05.09.2011

### Forslag til vedtak:

Jon Vegard Strømsnes innvilges et tilskudd fra Steigen kommune på kr 70.000 i forbindelse med kjøp av ny båt og større kvote. Beløpet taes fra ekstra bevilgninger på kr 500.000 til primærnæringene.

Det er en forutsetning at eieren driver båt og kvote i minst 5 år. I motsatt fall må forholdsvis del tilbakebetales.

### Saksutredning:

Jon Vegar Strømsnes søker i brev av 23. juni om tilskudd kr 100.000 og rentefritt lån kr 100.000 i forbindelse med kjøp av fiskefartøy.

Søker har fagbrev i fiske og fangst. Videre har han 10 års praksis fra fiskeryrket, de siste 5 år som eier og driver av egen båt.

Søker har også en torskekvote i Gr 1 på 35.000 kg. Han drifter i Steigen i 9 av årets 12 måneder.

Jon Vegar ønsker å kjøpe en større båt for å kunne drive effektivt. Han har også fått tilbud om å være med i GAP 2-forskningen som skal foregå i Steigens kystzone de neste 4 årene. Dette krever også en større båt.

Søker er i ferd med å kjøpe en velutrustet båt på ca 40 fot og noe kvote. Kjøpesum for båt er kr 2,2 mil og for kvote kr 500.000.

Dette er tenkt finsiert med egenkapital kr 500.000, kr 200.000 i tilskudd og lån fra Steigen kommune og kr 2.020.000 i lån.

Driftsbudsjettet viser en solid drift etter dagens forhold.

### Vurdering:

Steigen kommune ser svært positivt på at det satses på større båter og at det gjøres ei fornying innen fiskeriene. Dette har stor betydning ikke minst for Helnessamfunnet og drift av fabrikken på Helnes.

Steigen kommune satte av kr 500.000 til rekruttering og styrking av primærnæringene i budsjettet i 2011.

Ut fra det som er brukt så langt og ut fra innkomne søknader foreslår en at det bevilges kr 70.000 i tilskudd til denne satsinga. Saksbehandler har forstått at finansieringa vil falle på plass selv om det omsøkte beløp ikke innvilges.

**SØKNAD OM STØTTE**

Saksbehandler: Per Løken  
 Arkivsaksnr.: 11/885

Arkiv: NAVN Steigen Sjømat

**Saksnr.:** Utvalg  
 90/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
 05.09.2011

**Forslag til vedtak:**

Steigen kommune innvilger kr 50.000 i tilskudd til et prosjekt å legge forholdene bedre til rette for fiskere og fisketurister.

I tilfelle konflikt mellom disse 2 bruksgruppene må fisketuristene vike.

Beløpet tas fra ekstra bevilgninger på kr 500.000 til primærnæringene.

**Saksutredning:**

Steigen Sjømat A/S v/Arild Aasjord søker i brev av 23. juni om tilskudd kr 50.000 til investering i serviceanlegg for fiskere og fisketurister.

Det pekes i søknaden på at Steigen Sjømat er eneste fiskemottak mellom Bodø og Lofoten. Denne bedriften er svært viktig for fiskeriene i området. Men antall fiskere er synkende. En vil derfor gjøre noen tiltak. Et av disse er å legge bedre til rette for fremmedfiskere.

Steigen har gode forutsetninger for økt fiskerivirksomhet i sesongen utenom Lofotsesongen, eksempelvis seifiske og linefiske på eggakanten om høsten.

Konkret vil en investere i :

-Legge ut ny betong flytebrygge/gjestekai for fiskebåter.	Kr 250.000,-
-Egnebu/fryserom	Kr 150.000,-
-opp-pussing oppholdsrom for fiskere	Kr 100.000,-
<b>Sum</b>	<b>Kr 500.000,-</b>

Det er bevilget noe midler til egnerom og lignende tidligere. Det er en forutsetning at dette utstyret inngår i denne nye satsinga.

Det er tanken at fasilitetene skal kunne brukes av fisketurister når anlegget er ledig.

**Vurdering:**

Representanter for Steigen Sjømat, Fiskerinæringa og Steigen kommune laget en rapport i vinter med anbefalinger for hvordan en kan styrke næringa og apparatet omkring næringa. Det omsøkte prosjektet er i tråd med en av anbefalingene i rapporten.

Det er svært viktig å ha en strategi på å øke råstoffmengden til Steigen Sjømat. Det omsøkte prosjektet er en god strategi.

En foreslår å sette av kr 50.000 til prosjektet slik rapporten anbefaler.

**SØKNAD OM STØTTE**


---

Saksbehandler: Per Løken Arkiv: NAVN Helnessund brygger  
 Arkivsaksnr.: 11/887

---

**Saksnr.:** Utvalg  
 91/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
 05.09.2011

**Forslag til vedtak:**

Det innvilges inntill kr 50.000 til å utruste fiskebåter for å ha med seg turister.

Det er en forutsetning av utsyret kjøpes inn og eies av Helnessund Brygger og at det lånes/leies ut til fiskerne knyttet til denne aktiviteten.

**Saksutredning:**

Helnessund Brygger A/S v/Arild Juul søker i brev av 23. juni om kr 50.000 i støtte til å utruste fiskebåter for turistvirksomhet.

Søker skriver: ” Fiske er en viktig attraksjon for reiselivet i Steigen og Helnessund. I dag utnyttes dette primært gjennom turister som leier båt og fisker på egen hånd. Vi tror imidlertid det finnes et potensial for å nå nye målgrupper dersom turister i større grad tilbys å være med lokale sjarkfiskere på havfiske. Samtidig vil dette kunne bidra til å gi ekstra inntekter til fiskerne, og større incentiv til å drive fiske i og rundt Steigen.”

For at fiskere skal kunne ta med turister om bord i sine fartøy settes det en del krav til sikkerhet og utrustning.

Det dreier seg om redingsflåte, flytedresser, redningsvester og lignende Til sammen er utrustning til en båt kostnadsberegnet til kr 23.434,-

Krav til kommunikasjon, førstehjelpsutstyr og navigasjonsutstyr gjelder i dag alle fiskefartøy.

Prosjektet har et mål om å få med 5 sjarker i utgangspunktet.

**Vurdering:**

Representanter for Steigen Sjømat, Fiskerinæringa og Steigen kommune laget en rapport i vinter med anbefalinger hvordan en kan styrke fiskerinæringa. Det gikk på ny og gammel aktivitet knyttet til næringa.

Et av tiltaka var det som er omsøkt, å forsøke å trekke sjarkfiskere inn i turistnæringa. Det vil selvfølgelig også styrke turistnæringa. Søknaden er således i tråd med rapporten.

Det er søkt om kr 50.000,- En ser for seg ei samlet investering på ca 117.000 kr.

Søknadsbeløpet tilsvarer 42%.

Det bør være en forutsetning at utstyret kjøpes inn av Helnessund Brygger, og at de disponerer dette til de fiskere som til enhver tid er interessert i å være med i ordninga.

**SØKNAD OM ØKONOMISK STØTTE TIL KJØP AV BÅT OG KVOTE**

---

Saksbehandler: Per Løken  
Arkivsaksnr.: 11/1052

---

Arkiv: NAVN Skogheim

**Saksnr.:** Utvalg  
92/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
05.09.2011

**Forslag til vedtak:**

Trygve Skogheim bevilges et tilskudd på kr 50.000 i forbindelse med kjøp av båt og kvote som beskrevet i saken.

Det er en forutsetning at båt og kvote blir i Steigen kommune i 5 år. I motsatt fall må forholdsvis del tilbakebetales.

Beløpet taes fra bevilgninger på kr 500.000 til primærnæringer.

**Saksutredning:**

Trygve Skogheim søker i brev av 12. august om økonomisk støtte i forbindelse med kjøp av en 31 fot stor sjark med gr 1 kvote. (ca 30 tonn sløyd fisk).

Søker har fra før egen båt, men kjøper denne båten med tanke på sin sønn Anders som er aktiv fisker.

Båten (Viksund 31) og kvoten blir kjøpt internt i kommunen. Kjøpesummen er kr 800.000,-

Søker oppgir at sønnen også har søkt rekrutteringskvote (ikke tildelt)

Samlet vil de få så stor kvote at de på litt sikt ser på mulighetene for å ansette en person i tillegg til seg selv.

**Vurdering:**

Steigen kommune ser svært positivt på at lokale fiskere utvikler virksomheten. i dette tilfellet blir båt og kvote fra kommunen værende i kommunen. Det har mye å si for miljøet og volum tatt på land i kommunen.

Steigen kommune satte av kr 500.000 til rekruttering i, og styrking av primærnæringene i budsjettet for 2011. Ut fra det som er det som er brukt så langt og ut fra innkomne søknader forslår en at det bevilges kr 50.000 i tilskudd i denne saken.

## SØKNAD OM Å ANLEGGE VEG SAMT SØKNAD OM Å RETTE OPP GAMMEL STØ

---

Saksbehandler: Helge Skram Arkiv: G/BNR 107/005  
 Arkivsaksnr.: 10/1552

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
51/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	15.03.2011
44/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	09.05.2011
82/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	14.06.2011
93/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	05.09.2011

### Forslag til vedtak:

Steigen kommune avslår søknaden fra Edd Gabrielsen om å gi dispensasjon fra plan- og bygningslovens §19-2 og kommuneplanens bestemmelser for å bygge ny vei til båtstø på egen eiendom gnr 107 bnr 5.

Avslaget begrunnes med at det allerede er etablert veg ned til naust på eiendommen og at vegbygging vil være i strid med de generelle bestemmelsene om byggeforbud i strandsonen. Ulempene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn fordelene etter en samlet vurdering. Jfr. pbl §19-2 og bestemmelsene i kommuneplanens arealdel om byggeforbud i strandsonen.

### Saksutredning:

Saken gjelder: Ny behandling etter at saken tidligere ble behandlet med saksbehandlingsfeil og dermed et ugyldig vedtak. Vedtak er trukket og saken har vært sendt på nødvendig høring til Fylkesmannen og Fylkeskommunen..

Formål: Sikre allmenn tilgang til naustområde ved Saga

Søker: Edd Ole Gabrielsen, Alvenes, 8286 Nordfold

Tiltak: Ny vei til naustområde

Eiendom: Gnr 107 bnr 5 ved Saga, Nordfold

Planstatus: LNF 4 – H35

Andre forhold: Saken har tidligere vært behandlet som ordinær sak og klagesak i

PLA BYG 51/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen 15.03.2011 - Administrativt avslag

P&R Sak 44/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen 09.05.2011 - Klagebehandling

P&R Sak 82/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen 14.06.2011 - Tilbaketrekking

### Tidligere behandlinger og vedtak:

#### Administrativt vedtak PLA BYG 51/11:

*Steigen kommune avslår søknaden fra Edd Gabrielsen om å bygge ny vei til båtstø på egen eiendom gnr 107 bnr 5.*

*Avslaget begrunnes med at det allerede er etablert veg ned til naust på eiendommen i avstand ca 40 m fra omsøkt plassering og at vegbygging vil være i strid med de generelle bestemmelsene om byggeforbud i strandsonen.*

Vedtaket ble påklaget og saken om veibygging ble behandlet som klagesak 44/11 av **Plan- og ressursutvalget i Steigen** den 09.05.2011. I forbindelse med denne behandlingen ble det gjennomført befaringsavtale av eiendommen og etter denne ble det fremmet forslag om vedtak der utvalget konkluderte med følgende:

*Plan- og ressursutvalget legger vekt på å sikre allmenheten tilgang til båtutsett og ilandstigningsplass i Saga. For å sikre slik tilgang tas klage fra Edd Gabrielsen til følge. Det gis dispensasjon fra byggeforbudet i strandsona, og tillatelse til bygging av ny vei jfr ortofoto datert 09.09.2010.*

*Det settes følgende vilkår:*

*Før bygging kan igangsettes må tilgjengelighet for allmenheten sikres gjennom tinglyst dokument."*

Vedtaket ble fattet uten at saken på det tidspunktet hadde vært forelagt statlige instanser for nødvendig høring. Dermed ble saken lagt fram for ny behandling i sak **P&R Sak 82/11** og tidligere tillatelse trukket tilbake:

*Vedtaket i sak 44/11 av plan og ressursutvalget trekkes tilbake og saken nullstilles.*

*Tilbaketrekkingen begrunnes med tidligere saksbehandlingsfeil.*

*Saken sendes på nødvendig høring og tas deretter opp til ny behandling.*

#### **Ny saksbehandling:**

Etter at saken ble trukket tilbake har søknaden vært sendt på nødvendig høring og Fylkesmannen har konkludert med at Pbl § 19-2 ledd slår fast at en dispensasjonssøknad bare kan innvilges dersom fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Etter Fylkesmannens vurdering bør eksisterende veier i området i tilstrekkelig grad kunne oppfylle behov for atkomst til sjøen. Av den grunn kan han ikke se at det i denne saken foreligger tilstrekkelige fordeler med tiltaket. Fylkesmannen er derfor klart skeptisk til at det gis dispensasjon.

#### **Tidligere veibygging:**

I søknaden fra Gabrielsen argumenteres det med at veien skal gi fri ferdsel til båtstø og strandsonen og at det dermed vil lette atkomsten til havet når båter skal settes ut eller tas på land. Det beskrives at veien vil ligge mellom to eksisterende veistubber, men ha "motsatt retning" i forhold til de 2 andre veiene som er bygd med innbyrdes avstand ca 60 m. Av disse er det tidligere gitt tillatelse til å bygge den veien som går over naboeiendommen gnr 107 bnr 6 (sørligste vei). I dette var det benyttet et argument om å gi slik byggetillatelse fordi veien skulle være en felles vei både til bnr 7 og bnr 5. Veien er bygd og strekker seg helt inn på eiendommen gnr 107 bnr 5. Søknad om byggetillatelse ble behandlet i sak 0044/06 av Plan- og ressursutvalget i Steigen den 11.05.2006 og i tillatelsen heter det:

*Steigen kommune ved plan- og ressursutvalget gir dispensasjon fra plan- og bygningsloven §17.2 om byggeforbud i strandsonen og tillater at det bygges vei ned til naust på gnr 107 bnr 6 på Lundeng ved Saga.*

*Dispensasjonen begrunnes med tilrettelegging for almenheten.*

Det er også bygd en vei til andre naust på gnr 107 bnr 5 uten at det kan dokumenteres at tillatelse til denne veien er gitt.

#### **Den opprinnelige søknaden fra Edd Ole Gabrielsen:**

*Søker om å få anlegge vei ned til en gammel båtstø i bukta.*

*Søker også om lov å rette opp den gamle støa.*

*Vei og stø ligger på eiendommen gnr 107/005 ved Saga.*

*Veien får en lengde på ca 20-25 meter.*

*Det vil også bli muligheter for utsetting av båter fra henger.*

*Grunnen til at jeg søker, er at flere og flere benytter område ved Saga som base for sine utflukter.*

*Derfor har det vært greit og godt samlet alle ut fra bukta.*

*Dette vil bli en vei og et område med tilrettelegging for almenheten.*

### **Klage på delegerte vedtak, ref. nummer 101552-4/hsk**

*I klagen vises det til melding om delegerte vedtak, avslag for bygging av vei til nausttomt båtstø, gnr 107 / bnr 5 ved Saga. Daterert den 15.03.11*

*Søknad om bygging av vei ned til havet / stø i bukta på eiendom gnr 107 og bnr 5 er avlått med begrunnelse i de generelle bestemmelsene om byggeforbud i strandsonen, hjemlet i Pbl § 20- 1.1 og Kommuneplanenes arealdel.*

*Det er i tillegg lagt vekt på at det er etablert vei i samme området fra tidligere.*

*Omsøkt vei har til formål å være utgangspunktet for trafikk inn og ut fra gnr 107 / bnr 5. Det er ikke søkt om naust som det henvises til i vedtaket, men oppgradering av båtstø som er tiltenkt samme formål. På den måten vil vei sammen med båtstø tilrettelegge for allmenn ferdsel i strandsonen og ikke være i konflikt med de generelle bestemmelsene for strandsonen. Derimot er følgende forhold i overensstemmelse med bestemmelsene.*

- *Veien vil sørge for fri ferdsel ned til stø for utsetting av båt og tilkomst til fjære og sjø. Over året er det betydelig trafikk til og fra eiendommen via havet. Det er også mye transport av materiell og varer til fritidsboliger på andre siden av fjorden. Vei og stø er etterspurt av brukere.*
- *Veien vil ikke bidra til økt privatisering av strandsonen og forhindre tilkomst så lenge den er tiltenkt dette formålet.*
- *Veien vil generelt avlaste den øvrige eiendommen for trafikk og i sommerhalvåret spesielt.*

*I delegerte vedtak er det også lagt vekt på at det fra før er tilstrekkelig med vei ned til havet fra eiendommen.*

*Det vises til vei ned til naust på egen eiendom, samt vei over eiendom gnr 107 / bnr 6.*

*Argumentet hadde vært riktig om veiene det refereres til hadde samme formålsom omsøkt vei. Følgende presiseringer gjøres under andre forhold som har betydning for saken:*

- *Vei til naust på egen eiendom er for langt unna til at tiltenkt stø kan benyttes, som også er den beste på eiendommen ut fra værmessige forhold.*
- *Vei til området over eiendom bnr 107 / gnr 6 er helt riktig tilstrekkelig til formålet, men ferdsel kan begrenses av eier siden det er en privat vei og således innfrir ikke denne veien formålet til omsøkt vei.*

*Ved behandling av klage bes formålet med omsøkt vei tillegges vekt, samt de forhold som hensyntar de generelle bestemmelsene i strandsonen.*

### **Kommentarer/klage på tillatelse med vilkår:**

*Plan og ressursutvalget legger vekt på å sikre allmennheten tilgang til båtutsett og ilandstigningsplass ved Saga. For å sikre slik tilgang tas klagen fra Edd Gabrielsen til følge. Det gis dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen og tillatelse til bygging av ny veg.*

*Det settes følgende vilkår:*

*Før bygging kan igangsettes må tilgjengeligheten for allmennheten sikres gjennom tinglyst dokument.*

*Hvis jeg skulle underskrive en slik avtale vil det medføre følgende:*

1. *Edd Gabrielsen skal bygge vei for allmennheten, det skal ryddes stø og det skal klargjøres båtutsett fra bil med henger. Alt dette er forutsatt at det skal være gratis.*
2. *All bruk av bukta skal overføres allmenheten gjennom en tinglyst avtale med Steigen Kommune.*
3. *Dette vil kunne gi følgende utfall: Om en bil kjører ned til Bukta og pådrar seg skader på grunn av utilstrekkelig vedlikehold av vegen, blir Edd Gabrielsen stående som ansvarlig.*
4. *Hvis jeg skal bruke flere titalls tusen kroner på å tilrettelegge for allmennheten, synes det urimelig at dette skal tinglyses slik at jeg i realiteten fratras all framtidigrett til å bestemme over min egen eiendom i Bukta.*

5. Hvis denne vegen skal tinglyses med rettigheter til allmennheten, hvorfor er da ikke de to andre vegene i området belastet med samme heftelse?
6. Jeg synes heller ikke det er rett at jeg må betale kr. 2.340,- i avg. for denne vegen.
7. Når allmennheten skal bruke vegen må det gis tillatelse til å innkreve bompenger til vedlikehold av området.

Til sist vil jeg si at det er ingen ting i veien for at det skrives en avtale mellom Steigen Kommune og meg om framtidig bruk av vegen, men da basert på punktene omtalt ovenfor.

### **Lovgrunnlaget for saken finnes bl.a. i plan og bygningsloven og kommuneplanens arealdel.**

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

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

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

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

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

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

**Kommuneplanens arealdel** for Steigen kommune har en bestemmelse om byggeforbud i strandsonen der det i LNF 2, 3 og 4 er åpnet for bygging i 50-m sonen mens det i LNF 1 er byggeforbud fullt ut i 100m beltet.

#### **Vurdering:**

Rydding av eksisterende båtstø betraktes for å være et mindre tiltak som kan tillates. Til denne delen av søknaden vises det til egen tilbakemelding til Edd Ole Gabrielsen i brev datert 17.11.2010.

I første del av klagen fra Gabrielsen på tidligere behandling, er det oppsummering av fakta i saken og henvisninger til formuleringer i vedtaket om avslag. Argumentasjon i forbindelse med opprinnelig søknad er presisert nærmere.

Andre del av klagen angir kommentarer til den argumentasjonen som ble gitt i opprinnelig saksbehandling. Det er også gitt presiseringer om bruken av arealene hvor veien tenkes lagt. Det argumenteres med at veien skal gi fri ferdsel til båtstø og strandsonen og at det dermed vil lette atkomsten til havet når båter skal settes ut eller tas på land.

En slik argumentasjon ble også benyttet i forbindelse med den tidligere søknaden på naboeiendommen og var utløsende faktor for å få tillatelse den gang. Det vil derfor være av mindre betydning at også den nye veien skal tilrettelegges for almenheten.

De to tidligere veiene som allerede er etablert på og til eiendommen gnr 107 bnr 5, betraktes for å være i stand til å betjene den trafikken som forventes i området. En ny tredje vei ned til naustene oppfattes for å være unødvendig ettersom det allerede er gitt tillatelse til å bygge vei til samme sluttspunkt.

En ny 3. vei vil medføre et stort inngrep i strandsonen i et ellers lite utbygd område. Jfr. pbl § 1-8 og kommuneplanens bestemmelser og Fylkemannens tilbakemelding i saken.

En uenighet mellom naboene om bruken av eksisterende veier kan ikke betraktes for å være tilstrekkelig grunn for å innvilge dispensasjon..



Selv om utvalget i tidligere behandling har vært på befaring og etter denne befaringa funnet grunn for å innvilge dispensasjon, kan en ikke se at det finnes grunnlag for å dispensere fra plan- og bygningsloven og kommuneplanens arealdel for å tillate ny veibygging. Tidligere innstilling der det ikke anbefales å gi dispensasjon som omsøkt, opprettholdes.

**KLAGE PÅ OMDISPONERING AV ANLEGGET VESTFJORD BRYGGE AS, FRA  
TURISTANLEGG TIL FRITIDSLEILIGHETER / LEILIGHETER**

---

Saksbehandler: Helge Skram Arkiv: G/BNR 5/1  
Arkivsaksnr.: 11/709

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
49/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	14.06.2011
94/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	05.09.2011

**Forslag til vedtak:**

Steigen kommune ved Plan- og ressursutvalget kan ikke se at det i klagen er fremkommet nye argumenter i saken som tilsier at tidligere vedtak må omgjøres.  
Vedtak i sak 49/11 av 14.06.2011 opprettholdes.

**Vedtak:**

Enstemmig som innstillingen.

**Saksutredning:**

Saken gjelder: Klagebehandling vedr. tidligere vedtak om ikke å innvilge søknad om omdisponering av rorbuanlegg til fritidsleiligheter/leiligheter

Formål: Salg av anlegget

Søker: Vestfjord Brygge AS v/ styreleder Sigvart Bjerkenes

Erverver: Ikke avklart

Eiendom: Gnr 5 bnr 1 fnr 2

Planstatus: Ligger inne i område avsatt til industriformål i gjeldende soneplan for Leines.

Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven 2008 § 20-1  
Kommuneplanens arealdel  
Gebyrregulativ for Steigen kommune

**Andre forhold:**

Saken ble opprinnelig behandlet 14.06.2011 med et enstemmige vedtak:

*Steigen kommune kan ikke imøtekomme søknaden fra Vestfjorden Brygge AS om å omdisponere bygningen på gnr 5 bnr 1 fnr 2 fra rorbuer til fritidsleiligheter/leiligheter.*

*Avslaget begrunnes med at dette er et viktig areal for næringsvirksomhet og at det er lite ønskelig å etablere private boliger/fritidsenheter i umiddelbar nærhet til fiskeri- og annen næringsvirksomhet.*

og var basert på følgende saksframlegg:

Bjørnar Bertheussen fikk tillatelse til bruksendring av bygningen til rorbuer i vedtak som sak 0061/04 i Plan- og ressursutvalget i Steigen den 18.06.2004. Vedtaket lyder:

*Steigen kommune ved plan- og ressursutvalget viser til saksutredningen og søknaden fra Bjørnar Bertheussen og tillater at sjøhuset på gnr. 5, bnr. 1, fnr. 2 blir omdisponert til rorbuer.*

*Vilkår:*

- \* Byggearbeidene i forbindelse med omdisponering må behandles som egen byggesøknad.*
- \* Omdisponering og ombygging må ikke skje på en slik måte at eksisterende eller utvidet adkomst og bruken av eiendommene nord for omsøkt eiendom, blir hindret.*
- \* Det beregnes et gebyr for bruksendring på kr. 3.937,50. Omdisponering kan først skje når gebyret er betalt.*

Andre uttalelser: Søknaden har i denne omgang ikke vært sendt på høring.

### **Opprinnelige søknad:**

Henviser til vedtak fra Steigen Kommune, PLA BYG 0004/05, hvor det ble gitt tillatelse til omdisponering av sjøhus benyttet til fiskeriformål, til ominnredning til leiligheter som skulle benyttes til turistformål.

Vi har siden starten i 2005 hatt et økende belegg gjennom høysesongen, april til september, hvor vi nå tilnærmelesvis har 90-95 % belegg. Utenom høysesongen har det vist seg vanskelig å utnytte leilighetene for utleie. Dette har medført «røde resultat-tall» fra dag en, t.o.m. 2010 regnskapet, noe som har resultert i at eierne har måttet skutt inn ny kapital underveis.

På bakgrunn av overnevnte ser vi oss nødt til å finne alternativer, slik at en kan gjenopprette en forsvarlig økonomisk situasjon for selskapet. Vi har sett på flere alternativer og er kommet frem til at et salg av anlegget/leilighetene til fritidsleiligheter/leiligheter kan være det beste alternativet.

Dette kan sammenlignes med Helnessund Skjærgårdsparks planer, som blant annet vil basere en del av sitt driftsopplegg med salg av leiligheter/hus til fritidsformål.

På bakgrunn av den beskrevne situasjonen, tillater vi oss herved å søke Steigen Kommune om omdisponering av sjøhus på gnr. 5, bnr. 1, fnr. 2, fra turistformål til fritidsleiligheter/leiligheter

### **Om søknaden:**

Når søknaden gjelder "fra turistformål til fritidsleiligheter/leiligheter" oppfattes dette for å være for å kunne selge eiendommen på det åpne markedet. I søknaden inngår det ikke spørsmål om oppdeling/seksjonering av eiendommen og saken behandles derfor som en samlet enhet med 3 boenheter. Bygget er tilrettelagt for å kunne seksjoneres med 1 enhet i 1. etasje og 2 enheter i 2. etasje.

Eiendommen har tidligere vært benyttet til fiskeriformål og eies i dag av Vestfjorden Brygge AS og den benyttes til turisme / utleie. Den ligger på østsiden av Helnessundet (fastlandet) og er den sørligste av 3 eiendommer i området. De 2 andre eiendommene benyttes til fiskerirelatert virksomhet. Mot sør grenser eiendommen inn til en ubebygde eiendom som igjen grenser mot småbåtanlegget i Helnessundet.

Det er bygd felles vei over et lite høydedrag fram til eiendommen. Veien er smal, går helt inn til bygningene som nå søkes omdisponert og den har begrenset fremkommelighet for større kjøretøyer. Det er begrenset plass for parkering og parkeringsarealet tilknyttet eiendommen er ikke dimensjonert for boligformål.

Bygningen som søkes omdisponert har ei grunnflate på 175 m<sup>2</sup> og er oppført i 2 etasjer og innredet til leiligheter/rorbuanlegg. Foran bygget er det kai med gode dybdeforhold. Kaiforholdene på eiendommene er ikke dimensjonert og vedlikeholdt for å betjene tyngre gods, men den tilfredsstillende nødvendige krav for å benytte eiendommen slik det er gitt tillatelse til.

Kystverket har bygd ut havna i Helnessund og i den forbindelse ble det utarbeidet ulike typer grunneiererklæringer for å sikre seg nødvendige grunnrettigheter. Slik erklæring ble gitt for eiendommen som det søkes omdisponering for, men Kystverket bekrefter i brev datert 14.05.04 at det ikke er klausuler som hinder omdisponering.

Fiskerlaget hadde ved forrige behandling i 2004/2005 ingen innvendinger til bruksendring til gjeldene bruksformål.

Det er ikke innhentet uttalelser til den nye saken.



I gjeldende plan for området fra 1983 stadfestet av Miljøverndepartementet den 10.03.1986, er området klassifisert som industri og området strekker seg fra Bøteriet og slipen i sør og nordover.

Området på østsiden av Helnessundet fra området som i dag benyttes til småbåthavn og nordover, har gode dybdeforhold og egner seg godt for dypvannskai.

Det har i lengre tid vært vurdert ny atkomst til dette området, men uten endelig konklusjon. I forbindelse med pågående reguleringsplanarbeid av Helnessund er atkomstproblematikken fortsatt tema og atkomst via eksisterende veitrasé er fortsatt aktuell.

#### **Vurdering:**

Da bygningen ble omdisponert til gjeldende formål i 2005 ble det konkludert med at nye etableringer og næringsaktiviteter i området må betraktes for å være et pluss for stedet ved at de bidrar til å opprettholde andre virksomheter i området.

Helnessund og området omkring de etablerte næringsområdene, har imidlertid begrensede muligheter for å etablere nye områder med god sjøforbindelse. Eksisterende bebyggelse som søkes omdisponert er inneklemt mellom sjø og fjellside og har små utvidelsesmuligheter og har ikke tilrettelagte parkeringsarealer eller muligheter for slike, på egen eiendom. Området hvor det omsøkte bygget ligger i, er ett av de få områdene som har muligheter for lett adkomst, nærhet til eksisterende virksomheter og som har gode muligheter for dypvannskai. Dersom søknaden om omdisponering skal tillates, må det tas forbehold om at adkomsten til de andre eiendommene ikke blir hindret.

Det må derfor avveies om arealbruken av området er optimal ved å tillate omdisponering av bygget til selvstendige enheter, eller om andre forhold og spesielt fremtidig behov for dypvannskai med tilhørende areal, er større. Fra Vestfjorden Brygge AS sin eiendom, via de tre sjøhusene til fabrikkområdet i nord, er det ei strandlinje på ca 100 m hvor dybdeforholdene

er godt egnet for dypvannskai for større fartøyer. Kaibehovet for Helnessund og tilhørende nærrområde bør derfor kunne tilfredsstilles ved å bygge ny kai i dette området.

Selv om det tidligere er gitt tillatelse til omdisponering til rorbu med utleievirksomhet som næring, er dette ikke ensbetydende med at omdisponering til boliger/leiligheter i privat eie kan tillates.

Det anses som svært uheldig å etablere boenheter i strandsonen slik det omsøkes.

Slik omdisponering vil privatisere området i større grad enn før og vil kunne være et hinder for fremtidig utvikling og utbygging.

På det grunnlag anbefales det å gi avslag på søknaden om å omdisponere bygninga til fritidsleiligheter/leiligheter for salg.

### **Klagen:**

Klage på vedtaket ble mottatt innen klagefristen og vurderes til å inneholde tilstrekkelige opplysninger for å kunne behandles. Klagen har følgende ordlyd:

Tillater oss herved å klage på vedtak foretatt av Plan og ressursutvalget i Steigen den 14.06.2011.

Vi vil herved punktvis gå inn på de forskjellige momenter, eller problemområder vedtaket bygger på.

### **Parkeringsforhold:**

Våre beboere, kunder, er fortrinnsvis fisketurister fra utlandet, og 99 % av disse kommer med bil, noe ganger med større biler som minibusser. Vanligvis er det minimum en bil på hver av de små leilighetene, og to på den største.

Vi innrømmer gjerne at parkeringsforholdene ikke er optimale, men til dags dato har våre gjester ikke hatt behov for å parkere andre steder enn på de opparbeidede parkeringsplassene.

Etter vår mening vil det ikke bli behov for flere parkeringsplasser ved en ev. omdisponering av anlegget til leiligheter.

### **Dypvannskai:**

Om vi forstår saksframlegget rett, **kan** det være aktuelt å anlegge dypvannskai fra vårt anlegg og nordover, via våre 2 fiskerirelaterte naboanlegg, til fabrikkområdet i nord. Dette er nye opplysninger for oss, og dersom dette er riktig, vil det jo innebære at de eksisterende anleggene må eksproprieres og fjernes!? Sitat fra det aktuelle avsnittet i saksframlegget: *<< Fra Vestfjorden Brygge AS sin eiendom, via de tre sjøhusene til fabrikkområdet i nord, er det ei strandlinje på ca 100 m hvor dybdeforholdene er godt egnet for dypvannskai for større fartøyer. Kaibehovet for Helnessund og tilhørende nærrområde bør derfor kunne tilfredsstilles ved å bygge ny kai i dette området >>.* (Sitat slutt.)

En fjerning / ekspropriering av oppgraderte Vestfjorden Brygge kan nok i dagens <<demokratiske>> samfunn forsvares, men fjerning av to fiskerirelaterte sjøhus i ei fiskerihavn tror vi ikke kan forsvares.

Vi velger å tolke de siterte setningene slik at det som menes er at området **mellom det nordligste sjøhuset** og fabrikkområdet i nord, <<oljaia>>, kan være et aktuelt område og

legge en dypvannskai på, og at Vestfjorden Brygge ikke må være en hindring for å få adkomst til denne kaia.

Dersom adkomstvei til en slik dypvannskai planlegges anlagt bak bygget til Vestfjorden Brygge, vil Vestfjorden Brygge ikke motsette seg det, Samtidig vil ikke VB motsette seg at denne veien kommer over parkeringsarealet som vi har opparbeidet, mot at vi får et tilfredsstillende nytt parkeringsalternativ.

Vi vil også henlede oppmerksomheten på hvor dårlig dypvannskaiene på Helnes er utnyttet pr. i dag. Fra den såkalte Almenningskaia og sydover er det store mangler:

- Ingen dypvannskai er utbygd mellom Almenningskaia og omtrent der hurtigbåten legger til.
- Både kai og bygningsmassen på kaia videre sørover er til dels mangelfull, dårlig vedlikeholdt, dårlig utnyttet, og svært rotete. **(Her bør Steigens politiske og administrative myndigheter gripe inn å påse at ikke dette området får fortsette med å være den dårlige innfallsporten til kommunen fra sjøsida som det nå har vært i årevis!)**
- Pr. i dag ser eksisterende industri sør for Almenningskaia ut til å bli nedbygd og demontert. Hva som vil vokse frem her etter hvert, vet ikke vi. Men dagens drivere har i hvert fall ikke utnyttet sine dypvannskaier godt.

**Vår konklusjon: Behovet for ytterligere dypvannskai der Vestfjorden brygge befinner seg sammen de to fiskerikaieene er neppe presserende. Sørg for at dagens dypvannskaier blir utnyttet først!**

#### **Privatisering av områder i strandsonen:**

De tre sjøhusene som ligger i det aktuelle området ble startet oppført i 1983. Da ble dette området privatisert, i og med at det var private eiere. Sjøhuset med kai, til de opprinnelige eierne Geir Nikolaisen og Bjørnar Bertheussen, nåværende Vestfjorden Brygge, ble omdannet til utleieleiligheter/rorbuanlegg, med Steigen Kommunes «velsignelse» i 2004. Sjøhuset er pr. i dag fremdeles privateid, og en kan si at dette området fremdeles er privatisert.

Steigen Kommune, ved Plan og Ressurs, bør innse at området allerede er godkjent privatisert av Steigen kommune, og at det ikke vil innebære den store forskjellen om Vestfjorden Brygge blir solgt til andre private, som enten vil bruke leilighetene som helårs bolig eller til fritidsbolig.

Det er ved flere anledninger blitt poengtert i politiske fora at behovet for boliger periodevis er stort i Steigen. Vestfjord Brygge ligger svært gunstig til i forhold til hurtigbåtkai med daglige avganger til Bodø, butikker, småbåthavn, barnehage og skole. Anleggets leiligheter vil høyst sannsynlig holde seg prismessig gunstig, slik at folk kan våge å investere her. Dette er ellers en utfordring for de som har hus og eiendommer de fleste plasser i Steigen. Selv om de kjøpes relativt rimelig, får kjøperen sjelden igjen for investeringen dersom hus skal selges igjen. Vi tror dette, sammen med behov for arbeidsplasser, er en av hovedgrunnene til at de unge i alt for liten grad våger å satse i Steigen.

#### **Etablering i Strandsonen:**

Sitat fra vedtak: *“Det ansees å være svært uheldig å etablere boenheter i strandsonen slik det ønskes \_\_\_” (Sitat slutt)*

Pr. i dag har også turistene som holder til på anlegget vårt krav på et visst privatliv, selv med både fiskerikai, småbåthavn og slip nokså nært. Dette ser ikke ut til å sjenere dem. Tvert imot, de synes å sette pris på at det er liv og røre rundt brygga. Ikke tror vi at eiere i private leiligheter der vil sjeneres heller.

Dessuten, når skal vi i Steigen ta inn over oss at vi ikke befinner oss i Oslofjorden, og dermed ikke trenger å regulere oss i hjel? Hvorfor ikke innse at nettopp det å kunne bo på kaikanten eller nære sjøen ellers kan bli et av Steigens største fortrinn i forhold til større lokalsamfunn sørpå, noe vi kan tilby de som vurderer å flytte hit? Her har vi en gylden mulighet til å vise dette i praksis.

### **Opprettholde andre virksomheter i området:**

Ved oppstart av Vestfjorden Brygge mente både eierne og Steigen Kommune at dette kunne bidra til å opprettholde og gagne andre virksomheter i området.

Resultatet har kanskje ikke helt svart til forventningene, da det har vist seg at de fleste utenlandske fisketuristene som kommer, kommer hit med bil, og er i stor grad selvforsynt med proviant i den tiden de skal være hos oss. Det finns unntak, men overnevnte vurdering gjelder for det store flertallet av våre gjester.

***Vi tror at ringvirkningene til omkringliggende næringsliv kan bli like stort, om ikke større, ved at leilighetene kan bli bebodd av fastboende, eller ferierende!***

***Vi håper ellers at Plan og Ressurs kan bli med oss på en befaring i området før anken vår behandles. Vi får eventuelt komme tilbake til tid og sted noe senere.***

For Vestfjorden Brygge AS

Sigvart Bjerkenes  
(Styreformann Vestfjorden Brygge)



### **Om klagen:**

#### *Parkering:*

Eiedommen gnr 5, bnr 1, fnr 2 (Vestfjord brygge) har lite parkeringsareal på egen eiendom. Det er derimot opparbeidet parkeringsarealer uten om eiendommen. Det er ikke kjent om det foreligger leieavtale eller andre dokumenter som dokumenterer rettigheter for slik parkering.

#### Plan og bygningsloven § 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.*

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

*Kommentarer til parkering:*

Eiendommen har fram til i dag hatt parkeringsløsninger som har fungert i forhold til da eiendommen var et sjøhus og nå sist som utleiebygg i turistsammenheng. Det har ikke vært protester eller konflikter omkring dette som er kjent for kommunen.

Dersom eiendommen skal selges slik det legges opp til i søknaden og klagen, vil parkering være knyttet opp til eiendommen på en annerledes måte. Det har hittil vært parkering i tilknytning til drift av eiendommen, mens nytt parkeringsbehov vil være knyttet opp til selve eierskapet av eiendommen. Basert på at alle boligeiendommer skal ha minst 1,5 parkeringsplass pr. boenhet, vil det samlet være behov for min. 5 parkeringsplasser til eiendommen. Skal parkeringsbehovet være oppfylt etter loven, må tomtearealet utvides eller det må tinglyses leierettigheter til slik parkering.

*Dypvannskai:*

I klagen er det poengtert at området fra Allmenningskaia og vestover/sørover har kaiarealer som pr. i dag er lite utnyttet.

I saksframlegget til 1. gangs behandling ble det orientert om at det i sjøområdet fra eiendommen tilhørende Vestfjord Brygge og nordover/østover mot fabrikkanlegget er et område med gode muligheter for å bygge ny dypvannskai. Det er ikke andre nære sjøområder på fastlandet i Helnesområdet som har tilsvarende sjødybder og som kan egne seg til slik dypvannskai.

Det er pt. ikke kjente forhold som vil medføre ny nærings- eller byggeaktivitet i nær fremtid. I gjeldende reguleringsplan er området avsatt til industri, men uten nærmere presisering om hva dette innebærer og det foreligger heller ikke kjente forhold som vil medføre at eksisterende anlegg og virksomheter vil bli fjernet.

Endring av bygget tilhørende Vestfjord Brygge fra næring til bolig vil derimot kunne være en ulempe i et fremtidig nærings- eller industriområde og boligformål er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan.

At andre <<dypvannskaier>> ikke har optimal drift eller utnyttelse anses å være irrelevant i reguleringssammenheng.

*Privatisering og etablering i strandsonen:*

Området som Vestfjorden Brygge ligger i, er som tidligere nevnt, regulert til industri.

I tidligere vedtak om tillatelse til bruksendring til rorbuer, var dette basert på virksomhet definert som næring.

Det er i klagen presisert at omregulering av bygningen er begrunnet med salg av denne som selveierenheter. Slikt salg vil utvilsomt medføre ei ytterligere privatisering når det blir 3 private leiligheter på kaikanten.

Beliggenhet, anses ikke å være argumenter som vil ha avgjørende betydning for om eiendommen skal få bruksendring.

Anleggets beliggenhet på kaikanten i naturskjønne omgivelser, nærhet til båtforbindelse, butikk og skole og samtidig skjermet fra støy og uvær og omkranset av hverdagslig aktivitet, betraktes for å være argumentasjon i forbindelse med markedsføring og salg av eiendommen, men er lite aktuell argumentasjon i reguleringssammenheng.

*Bidrag til å opprettholde annen virksomhet:*

All virksomhet vil mer eller mindre generere annen virksomhet eller bidra til at annen næringsdrift får bedre levevilkår. I dette tilfellet har eksisterende drift av Vestfjord Brygge og



ei fremtidig drift av eiendommen som bolig/fritid i privat eie, hatt og vil få betydning for både butikker og andre virksomheter i Helnessund.

Behov for boenheter har vært og vil trolig være større enn tilgangen på slike i området. Dette behov er imidlertid ikke vurdert for å være tilstrekkelig til at det bør tillates etablert private boliger som omsøkt.

**Samlet vurdering av saken inkludert klagebehandling:**

Ut fra ei samlet vurdering av saken er det flere argumenter som kan tale for at bygget kan egne seg som bolig. Det er derimot flere argumenter for at en privat bolig vil kunne være uønsket i dette området og er sammenfallende med tidligere vurderinger.

Basert på tidligere vedtak og gjennomgang av argumentene i klagen, konkluderes det med at det ikke foreligger nye argumenter av en slik karakter at det er grunnlag for å ta klagen til følge.

Tidligere vedtak om å ikke dispensere fra gjeldende reguleringsplan for å gi bruksendring som omsøkt anbefales videreført.

**SØKNAD OM BRUKSENDRING - ENGELØYSTUA - GNR 74 BNR 85**

Saksbehandler: Helge Skram  
 Arkivsaksnr.: 11/1144

Arkiv: G/BNR 074/085

**Saksnr.: Utvalg**  
 95/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
 05.09.2011

**Forslag til vedtak:**

Steigen kommune ved plan- og ressursutvalget gir dispensasjon fra gjeldende reguleringsformål fra offentlig formål til boligformål for utleie av østre og vestre romfløy i 1. etasje av "Engeløystua" på eiendommen gnr 74 bnr 85.

Jfr. søknad mottatt 16.aug. 2011 og plan- og bygningsloven §§ 12-4 og 20-1 samt kapittel 9 om dispensasjon.

**Vilkår:**

Formell byggesøknad for ombygging av bygningen til det nye formålet må innsendes og behandles. Byggearbeid tilknyttet søknad om bruksendring kan ikke igangsettes før søknad om byggetillatelse er ferdigbehandlet.

**Saksutredning:**

- Saken gjelder: Søknad om bruksendring av romfløyene i 1. etasje av "Engeløystua".  
 Formål: Ombygging til bolig/leiligheter for utleie.  
 Berørt areal: Ca 600 m<sup>2</sup> (med tillegg til arealer i underetasje)  
 Søker: Engeløystua AS, Mølleskog v/ Jarl Arne Pedersen, 8289 Våg  
 Eiendom: Gnr 74 bnr 85  
 Planstatus: Regulert som offentlig formål i Reguleringsplan for Mølleskog med dispensasjon til reiseliv fra 2003.  
 Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven 2008 §§ 20-xx  
 Kommuneplanens arealdel  
 Gebyrregulativ for Steigen kommune  
 Andre uttalelser: Søknaden har ikke vært forelagt statlige instanser og er ikke vedlagt underskrevet gjenpart av nabovarsling.  
 Andre forhold: Bygget er tidligere godkjent omklassifisert til reiselivsformål. Slik omklassifisering er ikke å oppfatte som reguleringsendring, men som en dispensasjon fra reguleringsplanen. Tidligere bruksendring i vedtak sak 0016/03 den 11.03.2003 lyder:  
*Steigen kommune ved plan- og ressursutvalget vedtar å omklassifisere arealene på tidligere Mølleskog eldresenter fra offentlig virksomhet til reiselivsformål.  
 Jfr. Pbl. §28-1.*

**Søknaden:**

"Engeløystua søker med dette om bruksendring av eiendommen fra turistformål til boligformål.

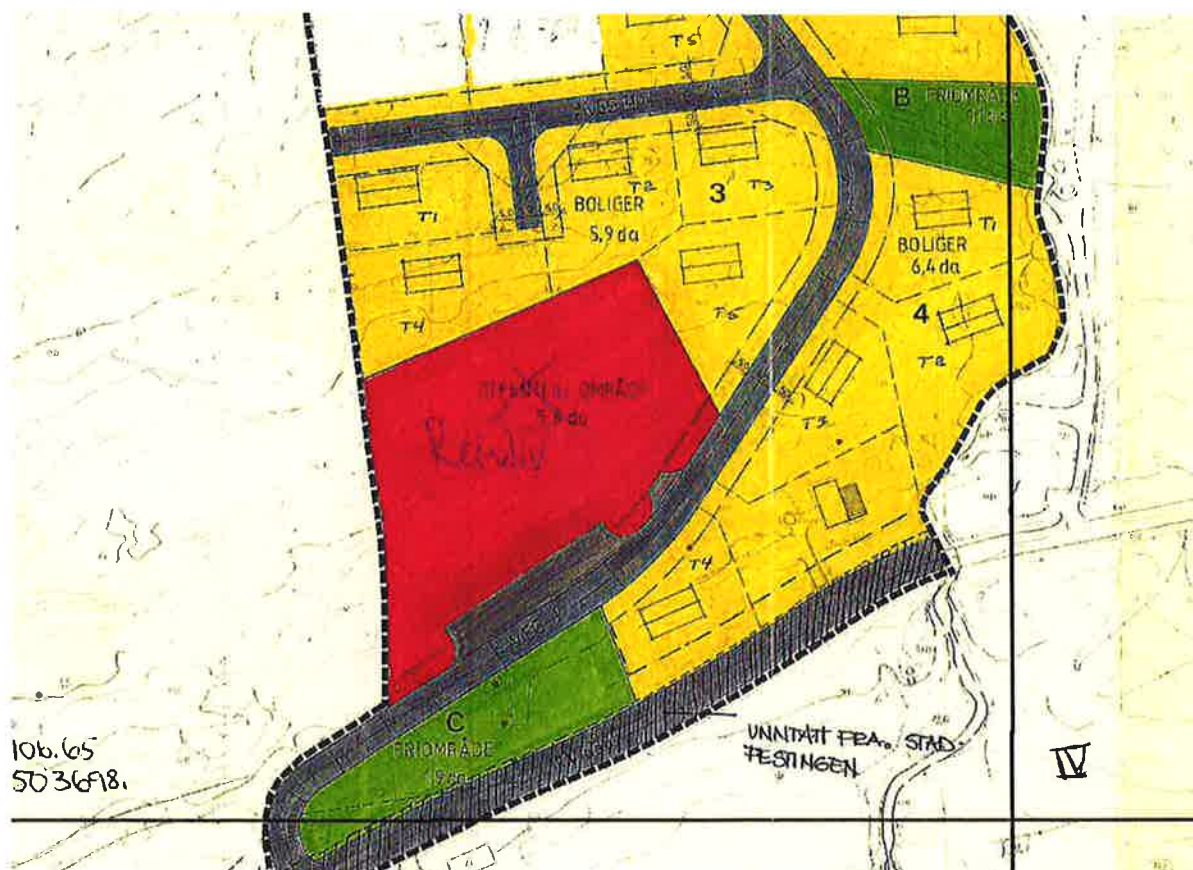
Den delen av bygningen som vil bli brukt til boligformål gjelder østre og vestre romfløy. Resterende del som kafe/lobby, møterom og kjøkken vil i denne søknad ikke bli berørt av omreguleringen.

Av hovedetasjens totale grunnflate på ca. 1300 m<sup>2</sup> vil boligdelen utgjøre ca. 550-600 m<sup>2</sup>, fordelt på 5 leiligheter på ca. 58 m<sup>2</sup> og 3 leiligheter på 88 m<sup>2</sup>.

I kjellerlokalene er det i gang byggearbeider på to leiligheter og bruksendring til utleieformål ble gitt av Steigen kommune i brev av 25.08.2010. Hvis det er nødvendig med omregulering av kjeller fra utleieformål til boligformål søkes det samtidig om dette.

Vi takker for velvellig behandling, og håper vår søknad kan legges fram på møte i Plan- og ressursutvalget 5. september.”

### Gjeldende plankart:



### Bakgrunn og utfyllende beskrivelse av bruksendring i veiledning til saksbehandlingsforskriften:

Tidligere krav til søknad om bruksendring er videreført i ny plan- og bygningslov av 2008 med presiseringer. Når et bygg er oppført, skal det brukes til det formålet og på den måten det er gitt byggetillatelse til. Hvis byggverket skal brukes på en annen måte enn tidligere forutsatt, kreves søknad om og tillatelse til dette. Grunnen til dette er at ny bruk kan medføre nye krav til bygnings- og bruksmessige forhold, for eksempel brannsikring, og andre forutsetninger for virksomheten i bygget. Ny bruk kan også medføre en annen påvirkning på omgivelsene enn opprinnelig forutsatt, for eksempel fordi det blir mer trafikk, større behov for parkeringsplasser, endret struktur i nærmiljøet (boligstrøk/næringsstrøk) osv. Praksis, også rettspraksis, har vist at det kan være vanskelig å avgjøre om endret bruk omfattes av lovens begrep ”bruksendring”, da det ikke er nærmere definert i loven. Derfor er det viktig at kommunen som bygningsmyndighet – ved en søknad om bruksendring – får anledning til å vurdere saken.

Det sentrale punktet når det gjelder spørsmålet om søknadsplikt er altså ikke om kommunen har noe å innvende mot endret bruk, men at kommunen skal få muligheten til å vurdere eventuell ny bruk i forhold til gjeldende bestemmelser for arealdisponering og bygnings- og bruksmessige krav, dvs. om endringene berører hensyn som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta.

## **Lovgrunnlaget:**

### **§ 12-4. Rettsvirkning av reguleringsplan**

En reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 12-13.

Tiltak etter § 1-6 første ledd, herunder bruksendring etter § 31-2, jf. også § 1-6 andre ledd, må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Reguleringsplan skal følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved foreståelsen av tiltak etter § 20-1 første ledd bokstav a til m, jf. §§ 20-2 og 20-3.

Reguleringsplan er grunnlag for ekspropriasjon etter reglene i kapittel 16.

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest fem år etter vedtak av planen, kan tillatelsen til gjennomføring av planen ikke gis uten nytt planvedtak. Etter søknad fra tiltakshaveren kan planvedtaket forlenges med inntil to år av gangen. Der det innenfor fristen på fem år med eventuell(e) forlengelse(r) er gitt rammetillatelse for et tiltak, gjelder fristen på tre år etter § 21-9 for tiltaket.

### **§ 20-1. Tiltak som krever søknad og tillatelse**

Med mindre annet framgår av §§ 20-3 og 20-4, må følgende tiltak, på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder, ikke utføres uten at søknad, og eventuelt søknad om dispensasjon, på forhånd er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse:

- a) oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- b) vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a
- c) fasadeendring
- d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a
- e) riving av tiltak som nevnt i bokstav a
- f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- g) oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig
- h) oppføring av innhegning mot veg
- i) plassering av skilt- og reklameinnretninger
- j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- k) vesentlig terrenginngrep
- l) anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass
- m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. lov om egedomsregistrering. Slik tillatelse er ikke nødvendig når tiltak etter første punktum skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan.

Søknad, prosjektering, utførelse og kontroll av tiltak som nevnt i første ledd skal forestås av foretak med ansvarsrett i samsvar med bestemmelser gitt i kapittel 22 og 23, med mindre annet framgår av §§ 20-2 eller 20-3. Dette gjelder likevel ikke tiltak som nevnt i første ledd bokstav m.

Departementet kan gi forskrifter om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3. Iflg. res. 18 juni 2010 nr. 896 er installasjon av nytt ildsted frem til 1 juli 2011 unntatt fra krav om søknad og tillatelse, jf. første ledd bokstav f, dersom arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 25 juni 2010 nr. 48.

### § 31-2. Tiltak på eksisterende byggverk

Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. På byggverk som er, eller brukes, i strid med senere vedtatt plan, kan hovedombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift bare tillates når det er i samsvar med planen.

Kommunen kan sette som vilkår for å tillate tiltak etter § 20-1 at også andre deler av byggverket enn det tiltaket gjelder settes i forsvarlig stand i samsvar med relevante tekniske krav. Dette kan gjøres når kommunen finner at byggverket er i så dårlig stand at det av hensyn til helse, miljø eller sikkerhet ellers ikke vil være tilrådelig å gjennomføre det omsøkte tiltaket.

Er det vedtatt å ekspropriere byggverket, kan kommunen unnlate å gi tillatelse til tiltaket. Det samme gjelder hvis eieren er gitt forhåndsvarsel etter oreigningslova om ekspropriasjon. For øvrig gjelder oreigningslova § 28. Er ekspropriasjonen ikke avgjort, må avgjørelsen foreligge senest 12 uker etter at søknaden om tillatelse er mottatt.

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

### Vurdering:

Det søkes først om generell bruksendring av bygget. Denne søknaden fremlegges for politisk behandling for avgjørelse. Her beskrives det om hvilke formål det skal endres til og hvor stor del av det totale arealet som skal ha nytt formål. Til denne behandlinga er det ikke nødvendig med ferdig prosjektert tiltak og detaljtegninger. Ei skisse eller oversiktstegning som viser ei tenkt løsning, er tilstrekkelig som vedlegg til den generelle søknaden om bruksendring.

Når eventuell tillatelse til ombygging er gitt, vil tiltaket med ombygging sannsynligvis ha full søknadsplikt etter plan og bygningslovens bestemmelser. Til en slik søknad må det foreligge komplette tegninger for bygget og det må være med kontrolldokumentasjon som viser at bygget, når det er ferdig, tilfredsstillende alle krav. Det vil være spesielt viktig å få dokumentasjon på at brannkravene i den nye bygningsinndelinga blir oppfylt.

Ut fra at reguleringsplanen for Mølleskog i det vesentligste gjelder boligformål, vil bruksendring av det omsøkte tiltaket fra offentlig formål/reiseliv til delvis boligformål være å betrakte som ei mindre vesentlig endring.

Å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene forutsetter at bygningstekniske endring blir gjennomført i hht. plan- og bygningsloven sine bestemmelser og at ombygging blir omsøkt og behandlet i en egen søknad.

For å gi dispensasjon som omsøkt må det settes vilkår om byggesaksbehandling. Inkludert i slik søknad må være dokumentasjon for at tiltaket er prosjektert etter gjeldende forskrifter og at berørte naboer er varslet i hht. bestemmelsene om dette.

### Vedlegg:

Foreløpige plantegninger og fasader av bygningen slik de foreligger pr. dato.

## NY BEHANDLING, DELINGSSØKNAD GNR 9 BNR 1

---

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Arkiv: G/BNR 009/001  
Arkivsaksnr.: 10/1549

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
32/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	04.04.2011
52/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	14.06.2011
96/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	05.09.2011

**Forslag til vedtak:**

Saka legges fram uten innstilling

**Saksutredning:**

Det vises til tidligere behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av to hyttetomter i strandsonen på gnr. 9 bnr. 1 i Steigen. Søknad er avslått, klage er avslått. Plan- og ressursutvalget har vært på befaring på eiendommen, og det har vært åpnet for at administrasjonen kunne drøfte med partene muligheten for å komme fram til ei løsning, fortrinnsvis utenfor strandsonen. For fullstendig saksutredning vises det til møtebok til 4. april og 14. juni. Etter drøfting med partene 14. juli, er det fremmet revidert søknad datert 17.08.11, der partene fremmer et nytt forslag som de ønsker vurdert.

Begge de omsøkte tomtene har nå en størrelse på om lag 1 da. Tomt A er fortsatt tenkt plassert overfor naustene, men er trukket lenger opp, slik at tomtas grense mot sjøen ligger ca. 40 m fra strandlinja. Partene argumenterer med at naturlig ferdsel langs sjøen ikke vil bli hindret, da den naturlig forgår nedenfor denne linja. Tomt B har minste avstand til strandlinja på ca. 30 m. Den ligger likeve utenfor det man naturlig oppfatter som den reelle strandsonen i området, på grunn av at terrenget er nokså bratt her. Tomt B anses plassert i henhold til signaler utvalget ga ved tidligere behandlinger.

Saka legges fram for utvalget uten innstilling.

**Vedlegg:**

- Møtebok sak 32/11 av 04.04.11
- Møtebok sak 52/11 av 14.06.11 Disse sendes ikke ut til utvalgsmedlemmene, men kan bestilles ved behov.
- Revidert søknad av 17.08.11 med kartskisse

**SØKNAD OM FRADELING ETTER JORDLOVA § 12 OG KONSESJON PÅ  
ERVERV AV FALLRETTIGHETER GNR 97 BNR 5 I STEIGEN KOMMUNE**

---

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
Arkivsaksnr.: 11/913

---

Arkiv: G/BNR 97 / 5

**Saksnr.:** Utvalg  
97/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
05.09.2011

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

Det gis tillatelse til deling i henhold til jordlovens § 12 for leieavtale angående fallrettigheter og nødvendig grunn til realisering av kraftverk, inngått mellom eier av gnr. 97 bnr. 5 og Fjellkraft produksjon AS. Fradeling av de nevnte rettigheter på 60 års leieavtale med mulighet til forlengelse vurderes å være forsvarlig i henhold til eiendommens avkastningsevne. Fradeling av arealer for realisering av kraftverket krever konkret søknad, og behandling etter jordlov og plan- og bygningslov.

**II**

Fjellkraft Produksjon AS gis konsesjon for inngått leieavtale på gnr. 97 bnr. 5 i Steigen angående fallrettigheter og nødvendig grunn for realisering av Storå kraftverk.

**Saksutredning**

Det søkes konsesjon og delingstillatelse i henhold til jordloven for leieavtale på fallrettigheter og nødvendig grunn for bygging og drift av kraftverk i Flekkoselva i Steigen.

**Parter:**

Søker: Fjellkraft AS, Postboks 7033 St. Olavs plass, 0130 Oslo  
Eier: Kjell Olav Jørgensen, St Halvardsvei 2c, 3186 Horten

**Eiendommen**

Gnr. 97 bnr. 5 ligger i Flekkos, ca. 16 km fra Nordfold langs fylkesveien til Laukvik. Det er i hovedsak en skogeiendom. I følge gårdskartet er det 480 da. produktiv skog og 23 da. dyrka jord. Det er svært lenge siden eiendommen var i selvstendig drift, og det er bare deler av innmarka som er holdt i hevd. I følge skogetatens arkiver er det noe mindre produktiv skog, ca. 355 da. Bolighuset er fra 1860, ca 55 m<sup>2</sup> tømmerbygning som er delvis bordkledd utvendig. Dagens eier kjøpte eiendommen i 2009, og bruker den til fritidseiendom, samt noe skogsdrift. Deler av eiendommen (nedenfor elva) er i kommuneplanens arealdel regulert som LNF3, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der spredt bygging til bolig-, nærings- og fritidsformål kan tillates. Resten av utmarka ligger som LNF1, og er altså ikke åpnet for byggeaktivitet.

Gnr. 97 bnr. 5 er ikke eneste eier til Flekkoselva i det aktuelle området. Deler av elva ligger på gnr. 98 bnr. 11. Steigen kommune er ikke kjent med at Fjellkraft AS har inngått avtale om leie av fallrettigheter med grunneierne på denne eiendommen.

**Søker**

er selskapet Fjellkraft AS. Fjellkraft er et selskap i Nordkraft-konsernet. De opplyser på sin hjemmeside at de er en av Norges største utviklere av småkraftverk. De vil søke NVE om

konsesjon etter vannressursloven for utbygging av kraftverk i Flekkoselva. Avtalen gjelder i utgangspunktet i 60 år fra kraftverket settes i kommersiell drift. Deretter er det mulighet for forlengelse.

### **Lovhjemmel**

for behandling av søknaden finner vi i jordloven av 1995 § 12 og konsesjonsloven av 2003.

Utdrag av konsesjonsloven av 2003:

I formålsparagrafen heter det:

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

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

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

§3: *Lovens regler om konsesjon gjelder også stiftelse og overdragelse av leierett og annen lignende bruksrett over fast eiendom med mindre retten er stiftet for en tid av høyst 10 år, uten adgang for brukeren til å kreve kontraktstiden forlenget ut over dette tidsrom. Det samme gjelder for andre rettigheter over fast eiendom som innebærer at eierens adgang til å rå over eiendommen eller til å få det økonomiske utbyttet av den blir vesentlig innskrenket. Stiftelse og overdragelse av utbyggingskontrakter av enhver art, herunder avtaler om fortrinnsrett til å foreta utbygging, medfører konsesjonsplikt uten hensyn til varighet.*

*Fast eiendom kan ikke tas til brukelig pant for lengre tid enn 3 år uten konsesjon.*

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

§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.*

Utdrag av 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.*

*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 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.*

### **Vurdering: Deling etter jordlovens §12**

Fallrettigheter utgjør et betydelig inntekspotensiale for den aktuelle eiendommen. Gjennom at rettighetene leies ut og vannfallet utnyttetil kraftproduksjon, kan dette inntekspotensialet utnyttes. Inngått leieavtale vurderes derfor som forsvarlig i henhold til eiendommens avkastningsevne, og det tilrås at det gis samtykke til deling.

### **Vurdering: Konsesjonsloven av 2003**

Den inngåtte leieavtalen gjelder ikke rettigheter som skal brukes til landbruksdrift. Konsesjonslovens § 9 (herunder bl.a. prisvurdering) kommer derfor ikke til anvendelse. Det må vurderes om leieavtalen er i tråd med konsesjonslovens formål. Det legges til grunn at utnytting av vannfall til kraftutbygging generelt er en klimavennlig kraftform, og et samfunnsangelig tiltak. Rett til inntekter fra kraftverket vil følge grunneiendommene også for framtidige generasjoner. Tiltakets innvirkning på friluftsliv, biologisk mangfold, naturvern, kulturminner, kulturlandskap osv. blir vurdert i behandlinga av vassdragskonsesjon, der alle berørte parter og myndigheter involveres. Dette er ikke et ledd i konsesjonsbehandlinga av leieavtalen etter konsesjonsloven av 2003.

Administrasjonen har vurdert om det bør settes vilkår for konsesjon, men har ikke kommet til at det er behov for det. På denne bakgrunn tilrås det at det gis konsesjon for inngått leieavtale.

### **Vedlegg:**

Kart M 1:5000

**SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM**

---

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
Arkivsaksnr.: 11/1004

---

Arkiv: G/BNR 91/6

**Saksnr.: Utvalg**  
98/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
05.09.2011

**SAKSFREMLEGG VIL BLI ETTERSENDT.**

**FRADELING AV 3 BOLIGTOMTER, DISPENSASJON LNF1  
GNR. 76 BNR. 3**

---

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
Arkivsaksnr.: 10/1393

---

Arkiv: G/BNR 076/003

**Saksnr.:** Utvalg  
99/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
05.09.2011

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

Det gis dispensasjon fra LNF1-kategorien i kommuneplanens arealdel for fradeling av tre boligtomter i Middagshågen, gnr. 76 bnr. 3 i Steigen, i henhold til søknad datert 27.09.10. Etter ei samla vurdering vurderes ikke tiltaket å vesentlig tilsidesette landbruks-, natur- eller friluftslivhensyn. Bosettingshensynet tilsier at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempe. Jfr. pbl. § 19

**II**

Det gis ikke dispensasjon for bygging av grillhytte på Middagshågen, gnr. 76 bnr. 3 i Steigen. Ei privat grillhytte vurderes som vesentlig i strid med hensynet bak LNF1-kategorien, og kan gi grunnlag for presedens til flere saker i ettertid.

**III**

Tiltaket er vurdert i forhold til Naturmangfoldlovens §7, og vurderes ikke å være i konflikt med hensyn som er nevnt i §§ 8-12.

**IV**

Det gis tillatelse til fradeling av tre boligtomter hver på inntil 2 da. i Middagshågen, gnr. 76 bnr. 3 i Steigen, jfr. søknad datert 27.09.10 med tilhørende skisse. Jfr. plan- og bygningslovens §§ 26 og 27, samt jordlovens § 12. Det gis tillatelse til omdisponering av ca 200 m2 dyrka jord til adkomstvei, jfr. jordlovens § 9. Det settes følgende vilkår for fradeling:

- Før tomtene kan registreres i matrikkelen, må det foreligge skriftlig dokumentasjon på tilgang til tilstrekkelig og hygienisk betryggende vannforsyning.
- Tomtenes utforming og plassering gjøres av kommunens oppmålingsingeniør i samråd med grunneier. Tomtene skal ikke beslaglegge dyrka jord.
- Tomtene må sikres tinglyst og stedfestet felles adkomst over hovedbruket, fra kommunal vei.
- Bebyggelse på de fradelte tomtene må plasseres minst 10 m fra dyrka jord.

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

**Saksutredning:**

Det søkes om fradeling av tre boligtomter i Middagshågen ved Røssøyveien, gnr. 76 bnr. 3 på Engeløya, Steigen. Videre søkes det om tillatelse til å bygge ei grillhytte oppe på samme haugen.

I kommuneplanens arealdel har det aktuelle området status som LNF1- område, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der det ikke er åpnet for spredt bygging. Minste avstand til strandlinja er ca. 160 m.

**Parter:**

Søker: Kåre Gunnar Nilsen, 8289 Våg

Saken behandles som ei dispensasjonssak i henhold til plan- og bygningslovens § 19. Det søkes dispensasjon fra arealkategorien i kommuneplanens arealdel. Dersom en kommer til at dispensasjon kan innvilges, skal saka også behandles som ei delingssak i henhold til plan- og bygningslov og jordlov.

**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 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

#### DISPENSASJON FOR FRADELING AV TRE BOLIGTOMTER

Søknaden om dispensasjon er begrunnet, jfr. § 19-1. Begrunnelsen går på at området er godt egnet for boligbygging, og at det er etterspørsel etter tomter her fra ungdom som ønsker å komme tilbake til heimkommunen for å etablere seg etter endt utdanning.

#### 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.

- LNF1-kategorien i kommuneplanens arealdel omfatter områder med særlig viktige landbruks-, natur- og friluftsverdier. I disse områdene er bygging ikke tillatt, fordi særlig viktige interesser innen jordbruk, skogbruk, reindrift, jakt, fiske, natur, friluftsliv, kulturlandskaps-hensyn osv. kan bli skadelidende.

I dette området er det først og fremst landbruks- og kulturlandskapsverdier som gjør seg gjeldende. I friluftskartlegginga er det ikke kommet fram konkrete interesser knyttet til Middagshågen som friluftsområde.

Middagshågen inngår i et stort, sammenhengende landbruksområde, med dyrka jord, husdyrhold og beiting, samt gammel og ny gårdsbebyggelse med en del boliger spredt i landskapet. Sør-vestsida av Engeløya regnes som et nasjonalt verdifult kulturlandskap, og det er rike forekomster av kulturminner i området, også på denne eiendommen. Det omsøkte tomteområdet ligger like utenfor sonen på Steigen som er betegnet som "område med særlige kulturminneverdier" i kommuneplanens arealdel. Arealet består av beitemark, med varierende innslag av lauvskog. Området grenser inntil dyrka jord, og adkomstvei vil gå over dyrka jord. Den vil beslaglegge ca 200 m<sup>2</sup> dyrka jord. Det har de siste årene vært en viss etterspørsel etter boligtomter i området, og det er svært vanskelig å plassere nye boligtomter utenfor dyrka jord på Steigen. Det er derfor gitt dispensasjon for bygging av flere boliger på dyrka jord etter at kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2005. Steigen kommune har i kommuneplanens arealdel (av 2005 og tidligere) ønsket å videreføre det spredte bosettingsmønsteret. Opprettholdelse av bosetting og levende lokalsamfunn er også ei nødvendig forutsetning for å opprettholde et livskraftig landbruk og vedlikehold av kulturlandskapet. Hvorvidt boligbygging anses som et negativt inngrep eller en berikelse i kulturlandskapet, beror på den enkeltes preferanser, erfaringer og tilknytning til landskapet. Generelt bør det legges til grunn at det er den menneskelige aktivitet, først og fremst med jordbruksdrift og husdyrhold, som har bidratt til å forme det landskapet som i dag vurderes som svært verdifullt. Framtidig bosetting og landbruksdrift er også ei avgjørende forutsetning for å vedlikeholde kulturlandskapet. *Når disse hensynene sees under et, er det administrasjonens vurdering at landbruks- og kulturlandskaps-hensynet bak LNF1-kategorien til en viss grad blir tilsidesatt ved*

*dispensasjon for boligtomter, men de blir ikke vesentlig tilsidesatt. I forhold til plan- og bygningslovens formålsparagraf, anses boligtomtene nettopp å "fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner."*

B.

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

Fordeler ved å gi dispensasjon: Her er det bosettingshensynet som er den vesentlige fordelen ved tiltaket. Dette er en fordel for lokalsamfunnet og for kommunen. Bosetting av unge familier vil kunne bidra til å opprettholde barnetall i skolen, grunnlag for nærbutikk og aktivitet i lokalsamfunnet generelt. Området har nærhet til skole, barnehage, butikk, kirke, småbåthavn osv. Det er også fordeler for den enkelte tomtekjøper ved at det åpnes for fradeling av attraktive boligtomter.

Ulemper: Det kan oppstå ulemper for landbruksdrift ved at det åpnes for boligbygging i umiddelbar nærhet av dyrka jord og beiteområder. Dispensasjon må også anses som en ulempe i seg selv, idet den kan danne presedens for andre lignende saker, og svekker planens betydning i forhold til å gi berørte parter en forutsigbarhet om utviklinga i området. Faren for presedensvirkning vurderes ikke som betydelig, i og med at det er boligtomter det fradeles til. **Administrasjonens vurdering er at fordelene for samfunnet klart overstiger ulempene ved å gi dispensasjon i denne saken.**

C.

Varsling av naboer og regionale myndigheter

Følgende er varsla: Grunneier på andre sida av Røssøyveien er varsla, og har ingen innvendinger mot saken. Øvrige naboer vurderes ikke å bli direkte berørt av tiltaket. Videre er Fylkesmannen, Nordland Fylkeskommune og Sametinget varsla. Følgende uttalelser er gitt: Sametinget har ingen merknader, men viser til den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens § 8. Fylkesmannen har ikke gitt uttalelse. Nordland Fylkeskommune har vært på befaring i juni 2011 for å undersøke om det kan være kulturminner innenfor det omsøkte området. Etter befaring slår fylkeskommunen fast at tiltaket ikke synes å komme i konflikt med verneverdige kulturminner. De minner også om aktsomhetsplikten.

D.

Dersom dispensasjon innvilges, kan det vurderes å sette vilkår, jfr § 19-2 første ledd. I dette tilfellet vurderes det som mest aktuelt å sette vilkår direkte med hjemmel i plan- og bygningslov og jordlov (tomteutforming og -plassering).

E. Vurdering

*Som det går fram av punktene ovenfor, er det administrasjonens vurdering at henynet bak LNF1-kategorien ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken. Kommunen har derfor hjemmel for å innvilge dispensasjon. Det legges stor vekt på bosettingshensynet i Steigen, og ikke minst i dette området. Det er vanskelig å finne egne boligtomter i nærliggende LNF2-områder som ikke kommer i konflikt med jordvernenssyn. Samla sett vurderes det som ei god løsning å innvilge dispensasjon til fradeling av de tre boligtomtene.*

## DISPENSASJON FOR BYGGING AV GRILLHYTTE

Begrunnelsen for søknad om grillhytte går på at dette vil være et områdetiltak for bygda, altså trivselshensyn. Det framgår av søknaden at det er flere personer som går sammen for å realisere dette tiltaket. Det er imidlertid ikke tenkt at bygninga skal stå åpen og være

tilgjengelig for alle, da man frykter hærverk og stor slitasje, basert på erfaringer med slike anlegg andre steder på Engeløya. Dette går ikke fram av søknaden, men er drøfta muntlig med søkeren.

På samme måte som ovenfor, må det vurderes om hensynet bak LNF1-kategorien blir vesentlig tilsidesatt. I forhold til dette tiltaket, er det mest naturlig å vurdere virkning i forhold til natur- og friluftinteresser. Selv om en ikke er kjent med at dette er viktig friluftsområde, må det også vurderes presedensvirkning av å eventuelt tillate bygging av private grillhytter eller lignende i LNF1-områder. En slik praksis kan være svært negativ i forhold til mulig privatisering og dermed fortrenging av allmennheten i LNF1-områder. *Samla sett vurderes bygging av privat grillhytte i LNF1-område som ei vesentlig tilsidesetting av hensynet bak LNF1-kategorien. Det er derfor ikke hjemmel for å gi dispensasjon for dette tiltaket. For anlegg som er åpen for allmenheten, og/eller som gjennomføres i regi av en organisasjon i nærmiljøet kan det være grunnlag for ei anna vurdering.*

### *SAKSUTREDNING AV DELINGSSAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOV OG JORDLOV*

- *Det går ikke fram av søknaden hvor store tomter det søkes om. Det inntegna tomteområdet er på 8-9 da. I henhold til konsesjonsloven av 2003 er ubebygde boligtomter konsesjonsfrie inntil en tomtestørrelse på 2 da. Det er naturlig å legge denne begrensninga til grunn. Plassering og utforming av tomtene må gjøres av oppmålingsingeniøren i samråd med grunneier, innenfor det tomteområdet som er beskrevet i vedlegg til søknaden.*
- *Adkomst til tomtene må bli med ny, felles avkjørsel fra kommunal vei. Adkomstveien må gå over dyrka jord i ei strekning på ca. 30 m. Dersom veibredde inkludert grøfter beregnes til 7 m. vil totalt jordbruksareal som må omdisponeres være ca. 200 m.*
- *Vannforsyning til boligtomtene vil naturlig være fra Røssøy vannverk. Søker opplyser at vannverket er positiv til tilknytning. Det er nødvendig med skriftlig tilsagn om tilfredsstillende vannforsyning før tomtene fradeles. Administrasjonen vil også ta opp dette spørsmålet med Mattilsynet utifra en pågående dialog om vannforsyning i dette området.*
- *Avløp må bli som privat anlegg, eventuelt felles for de tre tomtene. I forbindelse med byggesakene er det behov for egen utslippstillatelse.*

Jordlovens § 12 setter et generelt forbud mot deling av landbrukseiendommer. Dersom det skal gis samtykke til deling, må det enten være tunge samfunnsinteresser som taler for deling, eller deling må være forsvarlig utifra eiendommens avkastningsevne. Bosettingshensynet ved fradeling av tre ubebygde boligtomter regnes som "tunge samfunnsinteresser" i denne saken. Det kan derfor gis tillatelse til deling i henhold til jordloven. Eventuelle ulemper for jordbruksdrift må også vurderes. Det kan være ei viss ulempe med boligtomter i umiddelbar nærhet til dyrka jord og beiteområder. For å bøte noe på den mulige ulempen, er det en bestemmelse i kommunenplanens arealdel om at bebyggelse ikke må plasseres nærmere dyrka jord i drift enn 10 m. Dette må gjelde også for disse tomtene.

### 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.

Området er temakart til kommuneplanens arealdel betagna som prioritert naturtype A. I naturbasen har hele bygda fra Steigberget til og med deler av Sandvåg betegnelsen ”spesielt verneverdige kulturlandskap”. Dette er beskrevet som baserike, bratte beite- og slåttelier, med stor plantegeografisk interesse. Det pekes på nordgrense for hassel og skogvikke, samt andre botaniske verdier knyttet til beitelien.

Administrasjonens vurdering:

De konkrete botaniske verdiene anses ikke å bli berørt av tiltaket, som er plassert mer i lavlandet, med nærhet til dyrka jord og i beiteområde/lauvskog.

**Vedlegg:**

Ortofoto datert 29.10.09, M 1:3000



**SØKNAD OM KONSESJON  
VIDRUN IRENE HANSEN - GNR 54 BNR 10**

---

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
Arkivsaksnr.: 11/1050

Arkiv: G/BNR 054/010

---

**Saksnr.:** Utvalg  
100/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
05.09.2011

SAKSFREMLEGG ETTERSENDES.

**SØKNAD OM KONSESJON  
VIGDIS SKÅR MONGSTAD - GNR 3 BNR 4**

---

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
Arkivsaksnr.: 11/1231

---

Arkiv: G/BNR 003/004

**Saksnr.: Utvalg**  
101/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
05.09.2011

SAKSFREMLEGG ETTERSENDES

**SØKNAD OM KONSESJON - GNR 104 BNR 11,31,50,59  
EVA THORBJØRNSEN OG ERNST MAGNAR EBERG**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
Arkivsaksnr.: 11/1235

Arkiv: G/BNR 104/11

**Saksnr.:** Utvalg  
102/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
05.09.2011

**Forslag til vedtak:**

**Ernst Eberg og Eva Thorbjørnsen gis konsesjon for erverv av gnr. 104 bnr. 11,31,50 og 59 i Steigen. Eiendommen er ikke en landbrukseiendom i henhold til konsesjonslovens § 9, og er derfor ikke underlagt priskontroll.**

**Det settes følgende vilkår for konsesjon:**

- **Minst ei av bygningene på eiendommen må tas i bruk tilhelårsbolig innen 01.09.2013, og deretter brukes som bolig i minst fem sammenhengende år.**

**Jfr. konsesjonsloven av 2003, §§ 1, 2 og 11.**

**Saksutredning:**

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**

Søkere: Ernst Magnar Eberg og Eva Thorbjørnsen, Alstadveien 33, 8079 Bodø  
Selgere: Helene og Torleif Flosand, Brattkleiva 6, 7900 Rørvik

**Eiendommen**

Gnr. 104 bnr. 11, 31,50 og 59 er det gamle handelsstedet på Åbornes, med tilhørende utmark. Eiendommens totale areal er ca. 260 da. Av dette er ca. 88 da. produktiv skog, for øvrig mye myrarealer. Utmarka ligger på Kråkneset, nord for selve Åbornes. Bebyggelsen ligger på bnr. 31 og 50, og består bl.a. av

- Den gamle brygga fra ca. 1900 (97 m<sup>2</sup>)
- Hovedbygning fra 1953 (155 m<sup>2</sup>)
- Bolighus fra 1960 (65 m<sup>2</sup>)
- To naust, to lagerbygg samt fjøsbygning fra 1945.

De fleste uthusene oppgis å være i dårlig forfatning, boligen fra 1960 i middels god stand og hovedbygninga i god stand. Hovedbygninga har vært brukt til butikk (fram til 1997) og bolig, men de seinere år kun til fritidshus.

Det foreligger takst på eiendommen, der markedsverdi er satt til 2,4 mill. kr. Salget er gjort ved hjelp av megler. Kjøpesum er i konsesjonssøknad oppgitt til 2 mill. Det foreligger også budjournal, der det framgår at det ikke var andre bud på eiendommen.

Området der bygningene er i kommuneplanens arealdel gitt kategorien LNF3, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse kan tillates. Området er spredt bebyggt, med boliger, fritidsboliger, småbruk. Det er ett gårdsbruk i drift

med sauehold i nærområdet. Det er nedgang i folketallet, og en del tidligere heilårsboliger er omsatt til feriehus på grunn av manglende etterspørsel til boligformål.

### **Søkerne og deres planer**

Søkerne er et par i femtiårene, bosatt i Bodø. Hun er lærer, han er konsulent (dr ing) innenfor byggeteknikk (brann, konstruksjon, data med mer).

De har presentert sine planer for bruk av eiendommen i eget vedlegg, som følger møteboka. Kort oppsummert ønsker de å bruke hovedbygning og deler av brygga til utleie til turistformål, og leie ut bolighuset til heilårsbolig. Brygga, som er det eldste bygget, har behov for omfattende restaurering, og kjøperne ønsker å restaurere og bygge om i nært samarbeid med kulturminnemyndigheter. Hovedbygninga må også bygges noe om, og det må gjøres en del vedlikehold på det mindre bolighuset før det kan leies ut. Kjøperne har også planer for etablering av kai/flytebrygge, bl.a. med tanke på fisketurisme. Det kan være aktuelt å gjenoppbygge kaianlegg om lag slik det var fram til stormskade og riving ca 1972. de har etablert kontakt med Din Tur for mulig samarbeid om utvikling av eiendommen til turistformål.

### **Lovgrunnlag**

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

I formålsparagrafen heter det:

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

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

§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.*

### **Administrasjonens vurdering:**

Eiendommens ressurser ligger hovedsakelig i bygningsmassen, som har ei attraktiv beliggenhet i form av nærhet til sjø, gode lys- og utsiktsforhold, usjenert i forhold til ferdsel og andre eiendommer, samtidig som den har god adkomst til offentlig vei. Den har ikke jordbruksareal, og begrensa skogressurser. Det vurderes ikke å være grunnlag for næringsmessig landbruksdrift på eiendommen. Eiendommen er utvikla med tanke på forretningsdrift, noe som neppe er aktuelt lenger. Men eiendommens arealer, beliggenhet og ikke minst bygningsmasse åpner gode muligheter for utvikling av turistnæring. Det er også godt grunnlag for bosetting på eiendommen. Det vil være ønskelig at eierne bosetter seg på

eiendommen, da det erfaringsmessig gir den mest varige bosettinga. Det vurderes imidlertid ikke å være grunnlag for å kreve slik personlig boplikt, men av hensyn til bosettinga i området bør det settes vilkår om at minst ei av bygningene skal brukes til heilårsbolig innen rimelig tid til vedlikehold/oppgradering. Et slikt vilkår kan for eksempel oppfylles ved utleie av det minste bolighuset på eiendommen, i tråd med søkerens planer.

Basert på de foreliggende opplysningene, vurderes søkerne å ha både nødvendig interesse og svært nyttig kompetanse for utvikling av bygningsmassen på eiendommen, og for å utvikle et tilbud innen turisme. Søknaden tilrås innvilget, med vilkår om bosetting.

**Vedlegg:**

- **Vedlegg 1 til søknad, planlagt bruk av eiendommen**
- **Kart M 1:5000**

**DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 07.06.2011 - 28.08.2011**

---

Saksbehandler: Trine Adolfsen  
Arkivsaksnr.: 11/1293

---

Arkiv: 033 &17

**Saksnr.:** Utvalg  
103/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
05.09.2011

**Forslag til vedtak:**

Meldingene tas til etterretning.

**Saksutredning:**

Se vedlagte delegasjonsliste.