



## MØTEINNKALLING

Utvalg: Plan- og ressursutvalget i Steigen  
Møtested: Rådhuset, Leinesfjord  
Møtedato: 08.05.2012 Tid: Kl. 09:00

### NB

**Møtet starter med befaring i forbindelse med sak 43/12 .  
Oppmøte på Skjelvareid-krysset kl 09.00**

Eventuelle forfall, samt forfallsgrunn bes meldt **snarest** til sentralbordet, tlf 757 78 800 eller melding som e-post til: postmottak@steigen.kommune.no

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

Representantene ordner med skyss på billigste måte.

## SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr.	Arkivsaksnr.	Tittel
PS 42/12	12/477	<b>MELDINGER/DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 21.03.12 - 29.04.12</b>
PS 43/12	11/1619	<b>KLAGE PÅ AVSLAG, MAKEBYTTE GNR. 51/1 OG 51/4</b>
PS 44/12	12/138	<b>SØKNAD OM FRADELING AV BOLIGTOMT GNR 62 BNR. 3 MAGNAR HANSEN - GNR 62 BNR 3</b>
PS 45/12	12/287	<b>SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR 35 BNR 4</b>
PS 46/12	12/384	<b>NY ADKOMSTVEI TIL GNR 74 BNR 131, OMDISPONERING AV DYRKA JORD</b>

PS	47/12	12/447 <b>SØKNAD OM OMDISPONERING AV DYRKET MARK TIL JULETREPRODUKSJON GNR. 105 BNR. 29</b>
PS DIS	48/12	12/331 <b>DISPENSASJON DELING AV GRUNNEIENDOM NÆRING BOGØY GNR 47 BNR 4</b>
PS	49/12	12/470 <b>PLANPROGRAM - REVIDERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL STEIGEN -HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN</b>
PS	50/12	12/472 <b>SØKNAD OM MIDLER FRA KULTUR OG NÆRINGSFONDET</b>

Eventuelt.

**MELDINGER/DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 21.03.12 - 29.04.12**

---

Saksbehandler: Trine Adolfsen  
Arkivsaksnr.: 12/477

---

Arkiv: 033

**Saksnr.: Utvalg**  
42/12 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
08.05.2012

**Forslag til vedtak:**

Meldinger/delegerte vedtak i perioden 21.03.12 – 29.04.12 tas til etterretning.

**Saksutredning:**

Se vedlagte delegasjonsliste.

# Delegerte vedtak

Dato: 21.03.2012 - 29.04.2012 Utvalg: PLA Plan- og ressursutvalget i Steigen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
12/307	27.03.2012 <b>Torgeir Nilsen</b> SØKNAD OM TILLTAELSE - TILBYGG BOLIGHUS TORGEIR NILSEN	DS BYG 52/12	PUD//HSK	G/BNR 76/3
12/307	28.03.2012 <b>Torgeir Nilsen</b> SØKNAD OM TILLTAELSE - TILBYGG BOLIGHUS TORGEIR NILSEN - GNR 76 BNR 3	DS BYG 53/12	PUD//HSK	G/BNR 76/3
12/316	29.03.2012 <b>Nina Golmen</b> SØKNAD OM REHABILITERING AV NAUST NINA GOLMEN - GNR 54 BNR 35	DS BYG 54/12	PUD//HSK	G/BNR 54/35
12/356	29.03.2012 <b>Gisle Forsberg</b> SØKNAD OM TILLATELSE TIL NY VERANDA OG SKIFTE AV BORDKLEDNING OG VINDU GNR 105 BNR 34 - GISLE FORSBERG	DS BYG 55/12	PUD//HSK	G/BNR 105/34
12/17	17.04.2012 <b>Ann Eli Sørtorp</b> SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT TILBYGG GNR 126 BNR 8	DS KLA 59/12	PUD//HSK	G/BNR 126/8

**KLAGE PÅ AVSLAG, MAKEBYTTE GNR. 51/1 OG 51/4**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
 Arkivsaksnr.: 11/1619

Arkiv: G/BNR 051/001

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
121/11	Plan- og ressursutvalget i Steigen	06.12.2011
13/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	14.02.2012
43/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	08.05.2012

**Forslag til vedtak:**

Plan- og ressursutvalget har vurdert de momentene som er trukket fram i klagen, men vurderer fortsatt at det omsøkte makebyttet ikke er forsvarlig av hensyn til gnr. 51 bnr. 4 sin avkastningsevne. Vedtak i sak 121/11 opprettholdes derfor. Jfr. jordlovens § 12 2. ledd, og forvaltningslovens kap VI.

**Behandling/vedtak i Plan- og ressursutvalget i Steigen den 14.02.2012 sak 13/12****Behandling:**

Sissel Grimstad fikk permisjon kl 15.00 og deltok ikke under behandling av denne saken.

Forslag fra Magne Vik om at saken utsettes.

**Vedtak:**

Magne Viks forslag om å utsette saken ble vedtatt mot 1 stemme.

**Saksutredning:**

Det vises til møtebok i sak 121/11, der plan- og ressursutvalget fattet følgende vedtak (6 mot 1 stemme):

*Det gis ikke tillatelse til omsøkt makebytte av areal mellom gnr 51 bnr. 1 og gnr. 51 bnr. 4. Begrunnelse for avslaget er at det omsøkte byttet av areal ikke anses forsvarlig utifra hensynet til gnr. 51 bnr. 4 sin avkastningsevne, jfr. jordlovens § 12, 2. ledd.*

Martin Finvik har i brev av 19.12.2011 klaget på vedtaket. Klagen er framsatt i rett tid, og oppfyller også ellers forvaltningslovens krav for å tas til behandling. Administrasjonen har drøftet saka og klagen med begge partene.

I det følgende vil begrunnelsene for klagen bli gjennomgått, med administrasjonens kommentar. Klagen følger også som vedlegg til saka.

1. Klageren mener ressursgrunnlaget på begge brukene skal være det samme etter makebyttet. Dette er på sikt, basert på skjønn. Av utmarka som bnr. 4 skal overta er ca. 40 da dyrkbart, og arealet kan lett omgjøres til brukbart beiteland.

*Administrasjonens kommentar:* Bnr. 4 får sitt innmarksareal redusert med ca. 28 da. fulldyrka jord og 23 da. beite. Bruket tilføres 170 da. utmark, hvorav ca. 34 kan dyrkes opp. Det er vesentlige kostnader forbundet med nydyrking. For bnr. 4 må verdien av dyrkbar utmark og potensielt beiteland også sees i sammenheng med de ressursene bruket har fra før. Som det går fram av møteboka i saka, har bnr. 4 allerede mer udyrka jord som kan dyrkes opp, i nærheta av arealet som allerede er dyrka opp (Knedalen). Bruket har også allerede mer utmark som kan kultiveres videre til godt beite, bl.a. vest for Skjelvareid elva i tilknytning til eksisterende beiteareal som allerede er inngjerda, kultivert og i god produksjon. Administrasjonens vurdering er derfor at ressursgrunnlaget på bnr. 4 blir svekket, ikke opprettholdt gjennom makebyttet.

2. Klageren peker på at det er feil i møteboka når det står at jorda på bnr. 1 ligger fra Skjelvareid og nordover. Han opplyser at han eier fulldyrka jord både sør og nord for arealet han skal bytte til seg, og peker på praktiske ulemper med dette, spesielt for beiting. Han opplyser videre at arealtallene på bnr. 1 ikke er korrekt i møteboka.

*Administrasjonens kommentar:* Det står i møteboka at "bnr. 1 har sine arealer på Skjelvareid og nordover". En kan ikke se at dette er feil. Det er beklagelig at antall da. dyrka jord på bnr. 1 ikke er blitt gjengitt korrekt, dette skyldes justeringer som er gjort i Gårdskart. Denne feilen vurderes ikke å ha hatt betydning for avgjørelsen. Det går fram av møteboka i saka at makebyttet vil være ei styrking av avkastningsevnen på bnr. 1. Disse momentene bare understreker dette.

3. Klageren mener avgjørelsen bør bygge mindre på jordlovens § 12 2. ledd, og skjele mer til jordlovens formålsparagraf. Han oppfatter at avgjørelsen tilhører ei annen tid, og ikke er i samsvar med dagens samfunnsutvikling. Han gjør kort rede for sine planer for utvikling av bnr. 1.

*Administrasjonens kommentar:* Samfunnsnytt av å styrke det bruket på Skjelvareid som nå satser for framtida, er pekt på i møteboka, og drøfta i plan- og ressursutvalget. En oppfatter at det er dette klageren sikter til med "dagens samfunnsutvikling". Jordloven åpner for løsninger der ett bruk bygges ut ved for eksempel kjøp av nabobruk som tilleggsareal. Det er imidlertid ikke ei slik løsning partene har søkt om. Så lenge begge brukene skal videreføres som landbruksseiendommer, gjelder jordlovens delingsforbud. Da må deling være forsvarlig av hensyn til begge brukenes avkastningsevne, ikke bare det ene, for at delingssamtykke kan gis.

4. Klageren peker på at bnr. 4 sine utviklingsmuligheter ligger i Knedalen, der mye av den dyrka og dyrkbare jorda ligger. Bruket har i dag ikke driftsbygning, og det vil være ei bedre løsning å bygge nytt i Knedalen, ikke på Skjelvareid.

*Administrasjonens kommentar:* Denne vurderinga er tatt fram gjennom lang tid fra bnr. 4. Det er vanskelig å vurdere realismen i at det blir bygget ny driftsbygning /nytt tun på bnr. 4 i Knedalen. Dette vil være ei svært stor investering. Bytte av fulldyrka jord mot dyrkbar utmark vil ytterligere øke investeringsbehovet på bnr. 4. Bruket vil riktignok oppnå arronderingsmessig forbedring, men avstandene mellom de aktuelle teigene med dyrka jord er uansett korte.

5. Klageren opplyser at hvis vedtaket blir opprettholdt, kan han tenkes å betale for arealene han evt. overtar fra bnr. 4.

*Administrasjonens kommentar:* Betaling for arealene vil ikke løse problemet med svekking av ressursgrunnlaget på bnr. 4. Det en skal ta vare på, er de inntekstmulighetene eiendommen har.

6. Det henstilles om at klagesaken ikke må oversendes Fylkesmannen, men at man heller har en dialog om løsning av saken.

*Administrasjonens kommentar:* Partene er orientert om saksgangen for klagesaker, og at det er Fylkesmannen som skal avgjøre saken dersom plan- og ressursutvalget opprettholder sitt vedtak. Dette er imidlertid ikke til hinder for at det foregår en dialog mellom partene og landbruksforvaltninga om alternative løsninger. Mulighet for videreføring og eventuelt utvida jordleie mellom de to brukene er ei kortsiktig løsning. Det er også redegjort for muligheten jordloven åpner med eventuelt fradeling av tun dersom partene vurderer ei løsning med sammenslåing av de to brukene.

**Vedlegg:**

Møtebok sak 121/11

Klage datert 19.12.2011

# MELDING OM VEDTAK PLAN OG RESSURSUTVALGET I STEIGEN

Arkivsak: 11/1619 - 5

## SØKNAD OM DELING AV EIENDOMMENE GNR 51/1 OG 51/4

<b>Saksbehandler:</b> Tordis Sofie Langseth	<b>Arkiv:</b> G/BNR 051/001
<b>Saknr.:</b> Utvalg 121/11 Plan- og ressursutvalget i Steigen	<b>Møtedato</b> 06.12.2011

### Forslag til vedtak:

Det gis ikke tillatelse til omsøkt makebytte av areal mellom gnr 51 bnr. 1 og gnr. 51 bnr. 4. Begrunnelse for avslaget er at det omsøkte byttet av areal ikke anses forsvarlig utifra hensynet til gnr. 51 bnr. 4 sin avkastningsevne, jfr. jordlovens § 12, 2. ledd.

### Behandling/vedtak i Plan- og ressursutvalget i Steigen den 06.12.2011 sak 121/11

#### Vedtak:

Innstillingen ble vedtatt med 6 mot 1 stemmer.

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

#### Saksutredning:

Det søkes om deling/makebytte på to nabobruk, gnr. 51 bnr. 4 og gnr. 51 bnr. 1 på Skjelvareid. De to søknadene behandles som ei sak, ettersom den ene ikke tenkes gjennomført uten den andre.

#### Parter:

Eier av 51/1: Martin Finvik, 8288 Bogøy  
Eier av 51/4: Arvid Arntsen, 8288 Bogøy

#### Gnr. 51 bnr. 1

m. fl. har et melkeproduksjonsbruk i full drift, med ca. 248 da. fulldyrka jord, 5 da. overflatedyrka jord og ca. 80 da. innmarksbeite. Det søkes om fradeling av i alt ca. 170 da. utmark, som skal tillegges bnr. 4.

#### Gnr. 51 bnr. 4

m.fl. har ca. 159 da. fulldyrka jord, 1 da. overflatedyrka jord og ca. 51 da. innmarksbeite. Bruket har tidligere vært drevet med melk, men kvoten er solgt, og bruket drives nå med sauehold. Det opplyses at drifta er under avvikling. Det søkes om fradeling av ca 51,5 da., herav 28,5 da. fulldyrka jord og 23 da. innmarksbeite som skal tillegges bnr. 1.



**Bakgrunn:**

Begge brukene har sine tun og bygninger på Skjelvareid. Bnr. 4 har det alt vesentlige av fulldyrka jord lenger sør i Knedalen, mens bnr. 1 har sine arealer på Skjelvareid og nordover. Planen med makebyttet er å tillegge all fulldyrka jord på Skjelvareid til bnr. 1, mens bnr. 4 overtar den teigen bnr. 1 har langsmed Kattdalselva, i grense mot arealene bnr. 4 har dyrka opp her.

**Lovgrunnlaget**

For behandling av denne saken finner vi i jordlovens § 12, samt jordlovens formålsparagraf.

Jordloven

*§1 Føremål*

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

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

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

*§12 Deling*

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

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

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

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

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

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

**Vurdering:**

Det er ikke et eget regelverk for makebytte. De to fradelingene må vurderes i henhold til jordlovens § 12 2. ledd. Der framgår det at for å gi tillatelse til deling må det enten foreligge tunge samfunnsinteresser som talar for deling, eller deling må være forsvarlig utifra hensynet til den avkasting eiendommen kan gi.

Det legges til grunn at begge eiendommene er drivverdige landbrukseiendommer, og vil fortsatt være det etter at eventuelle fradelinger og bytte av areal er gjort. I forhold til samfunnsnytte må hensynet til begge eiendommene vurderes. Det kan sies å være samfunnsnyttig å styrke det ene bruket, som satser for framtida. Men hvis det kun skal tas hensyn til det ene brukets interesser, må man eventuelt velge ei løsning der alt areal går som tilleggsjord til det ene bruket, og det andre bruket opphører som egen enhet. Det er ikke den løsninga partene har valgt. Vi må derfor vurdere begge brukenes avkastningsevne.

Bnr. 1 får styrket sitt ressursgrunnlag med 28,5 da. fulldyrka jord og 23 da beite, det meste beliggende nært tunet og inntil annet innmarksareal. Dette oppnås i bytte mot ca. 170 da.

utmark beliggende ca. 1 km fra tunet. Ca. 34 da. av utmarka kan dyrkes opp. Byttet må anses å være ei styrking av avkastningsevnen på bnr. 1.

Bnr. 4 har et motsatt bilde. Det kan anses som en fordel å få arealressursene mer samla. Men bnr. 4 har allerede mer udyrka jord som kan dyrkes opp i det området man bytter til seg areal. I tillegg ligger det betydelige kostnader i å dyrke opp areal som eventuelt skal erstatte den innmarka som avstås. Den delinga som er søkt om vurderes derfor ikke forsvarig utifra avkastningsevnen på bnr. 4.

På denne bakgrunn tilrås søknaden avslått.

**Vedlegg:**

Ortofoto M 1:5000


Kartutsnitt M 1:7000

Vi bekrefter med våre underskrifter at møteboka er ført i samsvar med det som ble bestemt i møtet:

Odd Rikard Bredal (sign)

Astri G. Valberg (sign)

Rett utskrift,  
Leinesfjord, 07.12.2011

  
Trine Adolfsen  
Sekretær

Utskrift til:

Eier av 51/1: Martin Finvik, 8288 Bogøy (med orientering om klageadgang)

Eier av 51/4: Arvid Arntsen, 8288 Bogøy (med orientering om klageadgang)

Oppmålingsing., her

Martin Finvik  
Skjelvareid  
8288 Bogøy

Steigen kommune  
8283 Leinesfjord

7517/11 TSLP  
11/1619 7  
051/001

19.12.11

Klage på vedtak sak 121/11, møte Plan- og ressursutvalget 6.12.11 – Gnr. 51/1 – Gnr. 51/4 –  
makebytte

---

Viser til vedtak hvor kommunen går i mot at det blir foretatt makebytte mellom eiendommene  
Gnr. 51- bnr. 1 og 4.

Av vedtaket fremgår det at makebyttet vil gi dårligere avkastningsevne på bnr. 4. jfr.  
Jordloven § 12, 2.ledd.

Dette stiller jeg meg uforstående til da det hele tiden har vært meningen at ressursgrunnlaget  
og dermed verdien av jorda på de to brukene skal være den samme også etter at makebyttet  
har funnet sted.

Ved første øyekast kan det nok oppfattes dit hen at ca 28 da fulldyrket jord og noe beite,  
totalt ca 55 da, har større verdi enn ca 170 da sammenhengende utmark herav ca 40 da  
dyrkbart, men på sikt anser vi verdiene for å være nokså likeverdige. Dette vil alltid måtte  
baseres på et skjønn.

Jorda jeg ønsker å overta ved makebyttet går ned mot Skjelvareidelva og netto nyttbart areal  
er neppe mer enn ca 30 da. Resten er skråninger og epidiment.

Det arealet bnr. 4 overtar fra meg ved makebyttet kan i første omgang lett omgjøres til  
brukbart beiteland.

Det er også en del faktiske feil i vedtaket ved at det bla. hevdes at jorda på bnr. 1 ligger fra  
Skjelvareid og nordover. Her kan nevnes at jeg eier 41 da fulldyrket jord som ligger sør for  
det arealet som omsøkes makebyttet fra bnr. 4. og følgelig ligger det området jeg ønsker å  
bytte til meg mellom mine teiger.

Spesielt i forbindelse med beiting er dette et praktisk problem.

Videre er det ikke korrekt at jeg innehar ca 248 da fulldyrket jord. Etter siste justering er min  
eiendom målt ned til ca 226 da fulldyrket jord uten at dette i og for seg har noe med saken å  
gjøre.

Jeg synes også at det i vurderingen er lagt for mye vekt på jordloven § 12, 2.ledd . Formålet  
med loven i § 1 er lite vektlagt.

Jeg siterer fra § 1 – ”arealressursene bør disponerast på en slik måte som gir tenleg, variert  
bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til  
busetning, arbeid og gode **driftsmessige løsninger**.

I forslaget til makebytte er nettopp formålet i jordloven ivaretatt.

Jeg synes begrunnelsen i avslaget hører til ei anna tid og på ingen måte er i samsvar med  
dagens samfunnsutvikling.

Sett fra mitt bruk vil makebyttet medføre at jeg vil få et samla fulldyrka jordbruksareal på ca  
255 da. I tillegg har jeg planlagt nydyrking på et areal på ca 50 da.

Med et eget areal på rundt 300 da fulldyrket jord og noe leiejord vil mitt bruk trolig være ressursmessig i stand til å kunne "overleve" og også i fremtiden være en del av Steigens landbruksmiljø.

For gnr. 4 vil makebyttet medføre at dagens fulldyrkede jordbruksareal vil bli noe redusert, men ressursgrunnlaget for videre utvikling, herunder arrondering, vil bli bedre.

Slik jeg har forstått min nabo, Arvid Arntsen, er det nettopp mulighetene for et fremtidig jordbruk også på bnr. 4 som blir bedre ivare tatt gjennom det foreslåtte makebyttet. Bnr. 4 vil få det alt vesentlige av sin jord og utmark samlet og mulighetene for å utvikle bruket vil være gode og fremtidsrettede.

I dag mangler det driftsbygning på bnr. 4 og i det fremtidige vil det trolig være en bedre løsning å oppføre driftsbygning i tilknytning til arealene vi ser for oss skal tilligge bnr. 4 etter makebyttet.

Jeg gjør også oppmerksom på at saken er fremmet for Salten jordskifterett og jordskifteretten skal på eget grunnlag vurdere om saken kan gå for jordskifteretten som jordskiftesak, eller om det må foreligge en delingstillatelse.

Hvis dere etter å ha vurdert saken på nytt fortsatt er av den oppfatning at delingen/makebyttet ikke kan finne sted med begrunnelsen at avkastningsevnen på bnr. 4 blir for mye redusert, ber jeg om en saklig begrunnelse for dette basert på deres faglige forståelse av verdien av min utmark det her er snakk om, opp mot den innmark jeg får overta basert på den plassering de respektive teiger har i dag.

I en slik vurdering bør også kostnader til gjerding og transport sees i sammenheng med de arealer de respektive bruk benytter.

Hvis vedtaket blir opprettholdt er jeg ikke fremmed for tanken av å tilby Arvid Arntsen betaling for den eventuelle merverdi hans arealer er verd. Dette vil jeg også la jordskifteretten vurdere.

For å komme videre med saken og for at denne ikke skal stoppe opp i byråkratiske prosesser, vil jeg påklage vedtaket og ber om at saken vurderes på nytt. Jeg presiserer at det er enighet om makebyttet mellom meg og Arvid og vår vurdering må tillegges vekt.

Skulle dere etter å ha vurdert saken på nytt, fortsatt opprettholde deres vedtak av 6.12.11 ber jeg om at dere ikke oversender klagen til Fylkesmannen. Jeg ønsker heller en saklig faglig begrunnelse for avslaget opp mot formålet i jordloven slik at man i det fremtidige kan ha en dialog om hvordan denne saken kan løses.

I nær fremtid vil også jordskifteretten vurdere saken noe som jeg regner med vil gi føringer for alle.

Med hilsen

Martin Finvik

**SØKNAD OM FRADELING AV BOLIGTOMT GNR 62 BNR. 3  
MAGNAR HANSEN - GNR 62 BNR 3**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
Arkivsaksnr.: 12/138

Arkiv: G/BNR 62/3

**Saksnr.: Utvalg**  
44/12 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
08.05.2012

**Forslag til vedtak:**

I

Det gis dispensasjon i henhold til plan- og bygningslovens § 19 for fradeling av boligtomt delvis inne på jordbruksareal på gnr. 62 bnr. 3 i Steigen.

II

Det gis tillatelse omdisponering av ca 1 da. jordbruksareal og tillatelse til fradeling av ca. 2 da. boligtomt fra gnr. 62 bnr. 3 i henhold til søknad datert 17.01.12. tillatelse gis med hjemmel i jordlovens § 9 og 12, samt plan- og bygningslovens § 26 og 27. tomta får adkomst direkte fra kommunal vei.

Søknaden er vurdert i henhold til naturmangfoldlovens § 7.

**Saksutredning:**

Vi gjør oppmerksom på følgende forhold:

- Tillatelse til deling foreldes etter tre år, i henhold til jordlovens § 12. Dette innebærer at partene må ta initiativ til oppmåling og tinglysing av tomta/tomtene innen tre år.
- **Klageadgang:** Parter og eventuelt andre med rettslig klageinteresse har anledning til å klage på vedtaket innen tre uker. Det vises til vedlagt orientering om klageadgang.

**Parter**

Søker: Magnar og Håkon Hansen, 8289 Våg

Kjøper: John-Eric Pettersen, 8289 Våg

**Eiendommen**

Gnr. 62 bnr. 3 inngår i ei driftsenhet sammen med gnr. 62 bnr. 2,7 og 8 og gnr. 64 bnr. 4. I følge gårdskart har enheten i alt 83,9 da. fulldyrka jord, 10,3 da overflatedyrka jord og 79,9 da. innmarksbeite. Totalareal er ca. 1.845 da. fordelt på mange teiger. Enheten har ca. 138,8 da. produktiv skog. Gården er i drift som selvstendig enhet, med kjøttproduksjon. Tunet ligger på gnr. 62 bnr 2. Eiendommene ligger på Røtnes på Engeløyas østside. Arealkategori i kommuneplanens arealdel er LNF3 (landbruks-, natur- og friluftsområde der bolig, ervervs- og fritidshus kan tillates), for de områdene på eiendommene der bebyggelsen ligger, og som er i tilknytning til vei. Røtnes er ei bygd som de siste 10-15 årene har hatt tilflytting og etablering av flere unge familier, og der det er i samfunnets interesse å legge til rette for videre boligbygging.

**Det søkes om**

fradeling av ei ny boligtomt fra gnr. 62 bnr. 3. Kjøper av tomta er en barnefamilie der den ene er fisker, og i ferd med å bygge brygge i havna på Røtnes. Omsøkt tomt er på ca 2 da. og ligger inntil kommunal vei og nabogrense. Ca halve tomta er jordbruksareal som blir slått. Jorda er imidlertid grunn på berget, og må anses som overflatedyrka (ikke pløyedybde). Fradeling krever derfor tillatelse til omdisponering av jordbruksareal (jordlovens § 9) og dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om at det ikke skal bygges på dyrka jord/nærmere enn 10 m fra dyrka jord i drift.

**Dispensasjon**

Søknad om dispensasjon behandles i henhold til plan- og bygningslovens § 19. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. I denne dispensasjonen er det landbrukets interesser og jordvern hensyn som ligger til grunn for bestemmelsen. Ettersom arealene er marginale (beliggenhet langs vei og i utkanten av teigen, skrinn jord, ikke pløyedybde), vurderes fradelinga ikke å være en vesentlig tilsidesettelse av landbrukshensyn. Tomta er godt egna til boligformål, og bosetting av en barnefamilie med næringstilknytning til Røtnes anses som en klar samfunnsinteresse. Fordelene med å gi dispensasjon anses som klart større enn ulempene.

Før dispensasjon kan gis, skal saka ha vært på høring hos regionale myndigheter. Sametinget og Nordland Fylkeskommune har avgitt generelle uttalelser om at det ikke er kjente kulturminner som blir berørt av tiltaket, men minner om generell aktsomhetsplikt etter kulturminnelovens § 8. Fylkesmannen i Nordland uttaler at de har forståelse for at omsøkte parsell har liten landbruksmessig verdi, og ser positivt på at tomta plasseres i utkanten av eiendommen. For å unngå uheldig oppsplitting av sammenhengende jordbruksarealer på sørsida av veien, ber de om at kommunen og søker vurderer om det kan være mer hensiktsmessig å plassere tomta på nordsida av veien, i grense med gnr. 62 bnr. 21. Dette er drøfta med søker. Både kommunen og søker anser arealet rett over veien som uaktuelt som boligtomt. Terrenget er svært bratt, det kan se bra ut på ortofoto, men i praksis er det nærmest som ei grop eller bratt helling der. Utifra de vurderingene som er redegjort for, tilrås det at dispensasjon innvilges.

**Jordloven***§ 9 Bruk av dyrka og dyrkbar jord*

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

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

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

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

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

*§12 Deling*

*Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbodet mot*

*deling gjeld òg forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).*

*Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den 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.*

#### Administrasjonens vurdering:

Etablering av nye boliger anses som en viktig samfunnsinteresse i Steigen, som kan gi grunn for fradeling. Tomtas plassering inntil vei og nabogrense gjør at en ikke ser fare for drifts- og miljømessige ulemper. Andre arealer er vurdert. Siden det aktuelle dekar med jordbruksareal er skrint og grunt på berg, plassert i utkanten av teigen, vurderes det rimelig at hensynet til jordvernet må vike for besettingshensynet i denne saken.

#### Plan- og bygningsloven

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

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

#### Kap. 27 Tilknytning til infrastruktur

##### § 27-1. Vannforsyning

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

##### § 27-2. Avløp

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

##### § 27-4. Atkomst

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

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

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.

Tilføydd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

Vurdering: Adkomst blir direkte fra kommunal vei. Vannforsyning blir fra godkjent kommunalt vannverk. Avløp må anlegges som privat enkeltanlegg. Tomta anses svært godt egna for boligbygging, med tanke på adkomst, lys- og utsiktsforhold.

## NATURMANGFOLDLOVEN

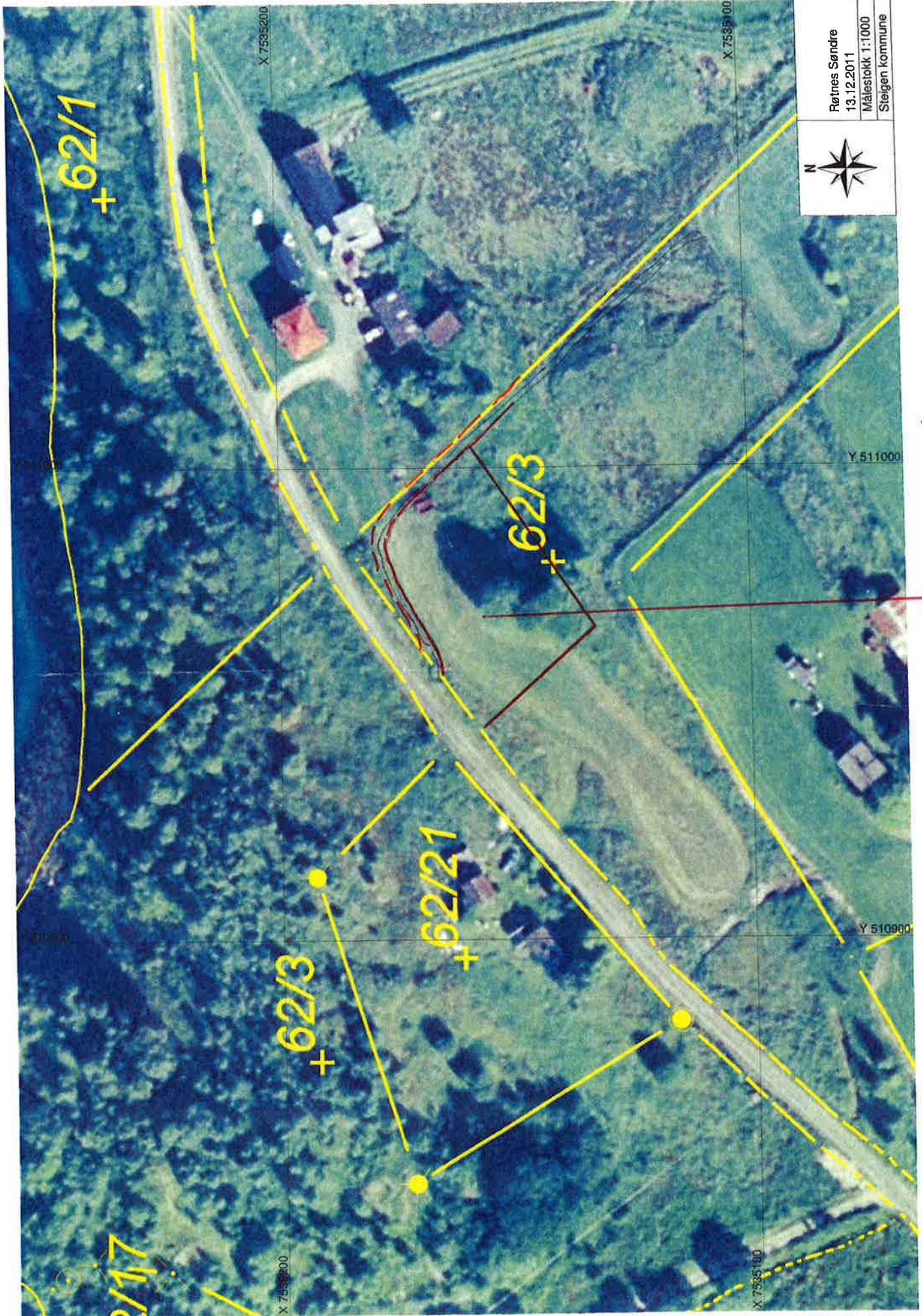
Som et ledd i utredninga av dispensasjon og eventuelt deling, kommer også naturmangfoldlovens § 7 inn. Utifra undersøkelser i tilgjengelige basert, er det ikke kjente biologiske verdier som blir skadelidende av fradelinga.

### **Vedlegg:**

Ortofoto 1:1000

Kartutsnitt 1:5000

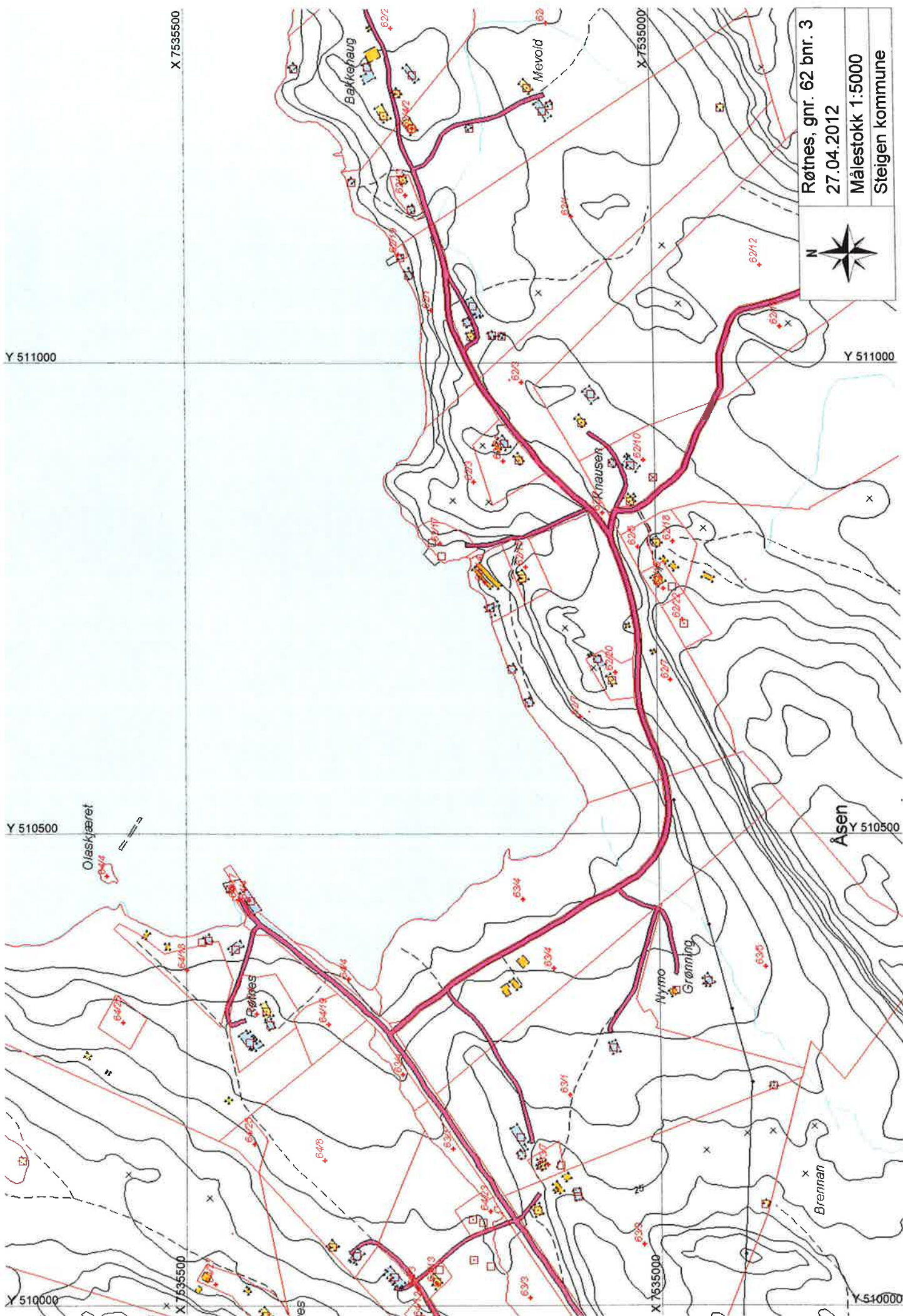




	Rønnes Søndre
	13.12.2011
	Målestokk 1:1000 Steigen kommune

*Dmsölske trakt.*





Røtnes, gnr. 62 bnr. 3
27.04.2012
Målestokk 1:5000
Steigen kommune



Y 511000

Y 511000

Y 510500

Y 510500

Y 510000

Y 510000

X 7535500

X 7535000

X 7535500

X 7535000



Asen

Brennan

Nymo  
Grønning

Røtnes

Bakkehaug

Mevold

Knauser

**SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM  
GNR 35 BNR 4**

---

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
Arkivsaksnr.: 12/287

---

Arkiv: G/BNR 35/4

**Saksnr.: Utvalg**  
45/12 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
08.05.2012

**Forslag til vedtak:**

I

Det gis tillatelse til fradeling av følgende areal fra gnr. 35 bnr. 4 i Steigen:

- to hyttetomter hver på 1,5 da. i grensa mot bnr. 1, jfr søknad datert 27.02.12 og endring datert 15.03.12.
- fradeling av tunet på ca. 4 da. stor tomt i henhold til søknad datert 27.02.12.
- fradeling av nausttomt inntil 500 m<sup>2</sup>
- fradeling av utmarksparsell på inntil 20 da. i grense mot bnr. 1, jfr. endring av søknad 15.03.12.

Det fradelte tunet skal ha rett til traktorvei ned til naustet. Denne traseen må ikke beslaglegge dyrka jord. Det er et vilkår for fradeling av utmarksparsell at denne knyttes til tunet som en matrikkelenhet.

Tillatelsen er gitt med hjemmel i jordlovens §§ 1 og 12. Det er lagt stor vekt på at de omsøkte fradelingene er nødvendig for å få gjennomført salget av bnr. 2 og 4, slik at drifta på eiendommen kan gjenopptas.

II

Det gis tillatelse til omdisponering av 1 da. fulldyrka jord og 2 da. innmarksbeite som vil inngå i tomta til det fradelte tunet. Begrunnelse for omdisponering av dyrka jord er mulighet for å tilrettelegge helårs adkomst til bolighuset. Begrunnelse for omdisponering av beite, er at dette er marginalt til jordbruksformål, og gir ei hensiktsmessig utforming av tomt. Jfr. jordlovens § 9.

**Saksutredning:**

Vi gjør oppmerksom på følgende forhold:

- Saken er her behandlet etter jordloven. Før fradeling kan gjennomføres må saken også behandles etter plan- og bygningsloven og naturmangfoldloven.
- Tillatelse til deling foreldes etter tre år, i henhold til jordlovens § 12. Dette innebærer at partene må ta initiativ til oppmåling og tinglysning av tomte/tomtene innen tre år.

**Klageadgang:**

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

**Parter**

Eiere: Maren Liland og Ole-Edvard Liland v/Marianne Ellingsen, 8288 Bogøy, i henhold til fullmakt.

## Eiendommen

Gnr. 35 bnr. 2 og 4 er en landbrukseiendom med ca. 95,5 da. fulldyrka jord, 41,4 da. beite (i følge gårdskart) og totalareal på 5556,7 da. Produktiv skog er på 1.860 da. Areal som ligger i sameie med bnr. 1 kommer i tillegg. Eiendommen har tun med våningshus og driftsbygning, bygd ut for melkeproduksjon ca. 1990. På bnr. 4 ligger også et restaurert bolighus og eldre fjøsbygning. Eiendommen er ikke lenger i selvstendig drift, men både jord og driftsbygning har vært/er leid ut. Søkeren bor på gårdstunet. Området eiendommen ligger i har lite fast bosetting. Det er bosetting og drift på ett tilgrensende bruk. Her er det også planer om utviding av drifta. Videre er området et attraktivt hytte- og friluftsområde. I kommuneplanens arealdel er "de bebygde og bebodde" arealene lagt som LNF2, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der bolig- og næringsbygg kan tillates. Resten av arealet ligger som LNF1-område. Det er flere hyttefelt i området, men tomtene er stort sett solgt. Søknaden må sees i sammenheng med at familien nå ønsker å selge hele landbrukseiendommen. De ønsker å beholde hus og uthus på bnr. 4 som bolig for søker, inkludert 20 da. utmark, samt to hyttetomter.

## Det søkes om

- Bebygd tomt til boligformål

Tunet på gården ligger på bnr. 2. Det søkes om fradeling av bebyggelsen på bnr. 4, som består av eldre bolighus, eldre fjøs og naust. Bolighuset er restaurert, og søkes fradelt til bolighus. Grunneiernes mor (som i dag bor på tunet på hovedbruket) skal overta huset på bnr. 4 og bo der. Fradeling til boligformål er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det må evt. gis dispensasjon for fradeling av jordbruksareal. Ca ett da. fulldyrka jord i drift inngår i tomta (mot sør). Dette er nødvendig for å anlegge ny adkomst til bolighuset. Videre omfatter tomta ca. 2 da. tidligere dyrka jord (mot nord). Dette arealet har de siste 40 årene kun vært brukt som beite, fordi det er for bratt til å høste med dagens utstyr. Begrunnelsen for å søke fradelt dette arealet, er å kunne anlegge adkomst til fjøset. Videre søkes det om fradeling av nausttomt til eksisterende naust, samt veirett ned til naustet.

- Utmarksareal, ca 20 da.

Det søkes om fradeling av et utmarksareal på 20-22 da. som skal følge boligtomta. Dette arealet omkranser de omsøkte hyttetomtene. Formålet med denne fradelinga er å beholde vedskog til boligen. Omsøkt areal avgrenses 10 m fra dyrka jord. Dette vil evt bli fradeling til uendra bruk. Søker har muntlig lagt fram følgende argument for at dette arealet bør kunne følge med boligeiendommen: *Arealet har liten verdi som beiteområde, det har kun vært beita sammen med annen utmark. Gårdene på Liland har svært mye skog og utmark. Dette arealet betyr derfor i praksis ingen forskjell for den som skal kjøpe eiendommen. Dette synet deles av den aktuelle kjøperen. Da familien kjøpte bnr. 4 som tilleggsjord på 90-tallet, fikk selger beholde en skogteig som er både større og har mer ressurser enn den nå søkes om. Når de etter en lang prosess har kommet til at de vil selge en familiegård på over 5000 da. føles det rimelig at det fradelte bolighuset kan ha egen vedskog i framtida.*

- To ubebygde hyttetomter

Det søkes om fradeling av to ubebygde hyttetomter lengst nord på bnr. 4, inntil grensa mot bnr. 1. Søkers begrunnelse er at de to grunneiernes ønsker å beholde hver sin tomt. De er to helt unge søsken, som måtte overta eiendommen da deres far brått døde. Eiendommen har svært store utmarksarealer, men det er lite som er åpnet for fradeling/spredt bygging. Det er tidligere lagt ut reguleringsplaner med hyttefelt på naboeiendommer i området, men disse tomtene er stort sett solgt. De omsøkte tomtene er plassert i utkanten av eiendommen, og grenser inntil to bebygde hyttetomter. Adkomst kan gjøres felles for alle de fire tomtene. Etter



drøftinger mellom kommunen og søkeren er tomtene trukket opp fra strandsonen, men det søkes likevel om dispensasjon slik at tomtene avgrenses 35 m fra strandlinja. Søkeren opplyser at det her er ei slette som er mest aktuell å plassere hyttene på. Byggegrense kan evt. settes 40 m fra strandlinja. Det søkes om naustrett og veirett med tomtene.

I tillegg til dispensasjon fra strandsonbestemmelsen, søkes det også dispensasjon fra arealplanens LNF2-kategori, som i utgangspunktet ikke åpner for bygging av hytter, kun bolig- og næringsbygg.

Begge tomtene skal ha naustrett i fjæra nedenfor. Bygging av naust krever ikke dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen.

## Lovgrunnlaget

Jordloven

### §1 Føremål

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

*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. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.*

### § 9 Bruk av dyrka og dyrkbar jord

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

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

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

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

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

### §12 Deling

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

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

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

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

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

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

## Vurdering

Søknaden er sammensatt, og krever behandling etter jordlov og plan- og bygningslov, herunder også dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Etter råd fra fylkesmannen tas jordlovsbehandlingen først. Behandling etter plan- og bygningslov vil bli ei separat sak i etterkant. Der vil også forholdet til naturmangfoldlovens bestemmelser bli tatt opp.

Fradelingene må anses som et ledd i å få gården solgt til nye eiere som kan utnytte det samla ressursgrunlaget bedre. Pr i dag er jord og driftsbygning utleid, men de store utmarksressursene blir ikke brukt. Det pågår forhandlinger med eier av nabobruket, som har planer for å overta bnr. 2 og 4 og utvide sin drift med både landbruk og tilleggsnæringer. De omsøkte fradelingene er ei viktig forutsetning for at salget kan gjennomføres. Det ligger derfor en klar samfunnsinteresse i å få dette til.

Fradeling av tunet på bnr. 4: Våningshus og driftsbygning til eiendommen ligger på bnr. 2, og det er ikke bruk for tunet på bnr. 4 for drift av hovedbruket. Adkomst ned til det fradelte huset må legges om for at huset kan brukes til heilårsbolig. Slik den er i dag er den for bratt til å være framkommelig om vinteren. Ca 1000 m<sup>2</sup> fulldyrka jord i drift må omdisponeres for å få ordnet adkomsten til huset. Før dyrka jord omdisponeres, skal andre alternativ være vurdert. Kommunen kan ikke se at det er andre løsninger på denne adkomsten enn å bruke dyrka jord. På nordsida i omsøkt tomt inngår et areal på ca. 2 da. som er oppgitt som dyrka jord, men som ikke har vært høsta på ca. 40 år fordi det er for bratt. Dette er tenkt brukt til ny adkomst til fjøsbygninga. Omdisponering av dette arealet vurderes ikke å være like påkrevet. Det bør være mulig å anlegge felles adkomst til både hus og fjøs, som i framtida blir å anse som et uthus tilknyttet boligen. På den andre siden er arealet så bratt at det ikke kan drives med dagens driftsmetoder, og det har derfor liten verdi som jordbruksareal. Omsøkt nausttomt anses ikke å være i konflikt med jordbruksinteresser. Men adkomstvei ned til nauset må plasseres slik at den ikke beslaglegger fulldyrka jord. Søknaden har vært på høring hos Fylkesmannen i Nordland, som på generelt grunnlag fradråder at det fradeles arealer utover tunarealet med bygninger, og fradeling bør i minst mulig grad komme i konflikt med landbruksinteresser.

Tunet på bnr. 4 som fradeles ligger langt fra driftsbygningene på hovedbruket og nabobruket. Det fradelte tunet grenser inntil dyrka jord og drift, og det kan slik sett oppstå drifts- og miljømessige ulemper i form av interessekonflikter mellom boligtomta og drift av jordbruksarealene. Dette vil ofte være situasjonen ved fradeling av tun på landbrukseiendommer. Det legges til grunn at den samfunnmessige gevinsten ved at hovedbruket blir solgt og drift gjenopptas, har større betydning enn eventuelle drifts- og miljømessige ulemper.

Utmarksparsell på 20 da. som søkes fradelt sammen med bolighuset: Kommunen har drøfta spørsmålet nøye med søker, og saka har vært på høring hos Fylkesmannen i Nordland. Fylkesmannen går imot ei slik fradeling, og mener behovet for ved bør kunne dekkes gjennom avtale med kjøper. Det er ikke vanlig praksis å fradele utmark sammen med gårdstun som fradeles. Etter ei samla vurdering er administrasjonen kommet til at en tilrår fradeling i dette tilfellet, med følgende begrunnelse: - Arealet er lite produktivt, det berører ikke dyrka jord, og det er svært marginalt for hovedbruket pga de svært store utmarksressursene gårdene på Liland har. Videre har administrasjonen forståelse for at søkeren opplever det som urimelig dersom de ikke kan får beholde denne lille teigen, når selgeren av bnr. 4 på 90-tallet fikk beholde en vesentlig mer verdifull skogteig. Det legges vekt på å komme fram til ei god løsning for alle parter, når bnr. 2 og 4 nå skal selges ut av familien. Fradeling av utmarksparsellen krever ikke omdisponering etter jordlovens § 9.

To ubebygde hyttetomter, hver på 1,5 da. vurderes som ei kurant sak i henhold til jordloven. Tomtene ligger i lite produktiv utmark, de grenser inntil to eksisterende, bebygde hyttetomter, de grenser ikke inntil dyrka jord, og adkomst vil heller ikke berøre dyrka jord. Det understrekes at fradeling forutsetter at det gis dispensasjon fra delingsforbudet i strandsonen i egen sak.

#### Vedlegg 4

Tillegg til søknad om fradeling.

Viser til situasjonsplan med nummerering av de forskjellige tomtene.

1 og 2: Det er ønske om at tomtene går helt ned til sjøen da begge tomtene ønsker naust.

Her ønskes ny avkjørsel fra kommunal vei. Denne veien anlegges slik at den er egnet for personbil og er tenkt benyttet/anlagt sammen med eksisterende hytter etter nærmere avtale. Når det gjelder oppstillingsplass for bil, er det ikke tatt stilling til om plassen deles av alle, eller om hver hytte har hver sin.

3: Tomt til bolighus.

Her er det planlagt av Marianne Ellingsen skal ha sin bolig. Tomten anslås å være ca 4-5 mål. Det synes naturlig at tomten omkranser bolighus, fjøs, garasje og privat brønn. Garasje ligger i enden av kommunal vei og overfor skogsvei, brønnen ligger bakenfor garasjen ca 25 meter. Skravert felt er registrert som fulldyrka, men har ikke vært dyrket på de siste 40-45 år. Området har delvis vært brukt til beite da det ikke egner til høsting pga. bratt terreng. Dette området er bl.a. tenkt brukt til å lage adkomst til fjøs/låve.

4: Tomt naust:

Det ønskes egen tomt til naustet og rett til traktorvei fra bolighus. Denne veien går i dag i utkanten av dyrket mark som skissert på situasjonsplan.

5: Vei til bolighus.

Bolighuset ligger i et ganske bratt terreng og det er aktuelt å legge om veien slik at den kan brukes som bilvei hele året. Slik som den nå er, er det mulig å benytte den kun i sommerhalvåret, det er uholdbart for et bolighus. Etter vurdering av terreng, hvor snøen legger seg, grunnforhold og lignende, er det mest tjenlig å legge veien slik som skissert på situasjonskartet.

Det søkes også om dispensasjon fra arealplan fordi områdene som det søkes om fradeling til hyttetomter, er i kommuneplanens arealdel er benevnt som LNF2-område, dvs. hvor område til spredt bolig og ervervsermessig bebyggelse kan tillates.

Hyttetomtene det søkes fradeling til, vil grense opp mot g.nr/br.nr 35/13 og 35/17 som er bebygde hytteeiendommer i LNF2-område.

Maren og Ole Edvard Liland overtok ufrivillig gr./br.nr 35/2, 35/4 og deler av 35/7 i 2005 da deres far brått døde og etter arveloven var hans arvinger. Verken Maren eller Ole Edvard var forberedt på å arve eiendommene så tidlig, og hadde derfor hverken planer eller ønsker om å drive gården på Liland. Etter nøye vurderinger, har de bestemt seg for å selge eiendommene slik at gården kan bli



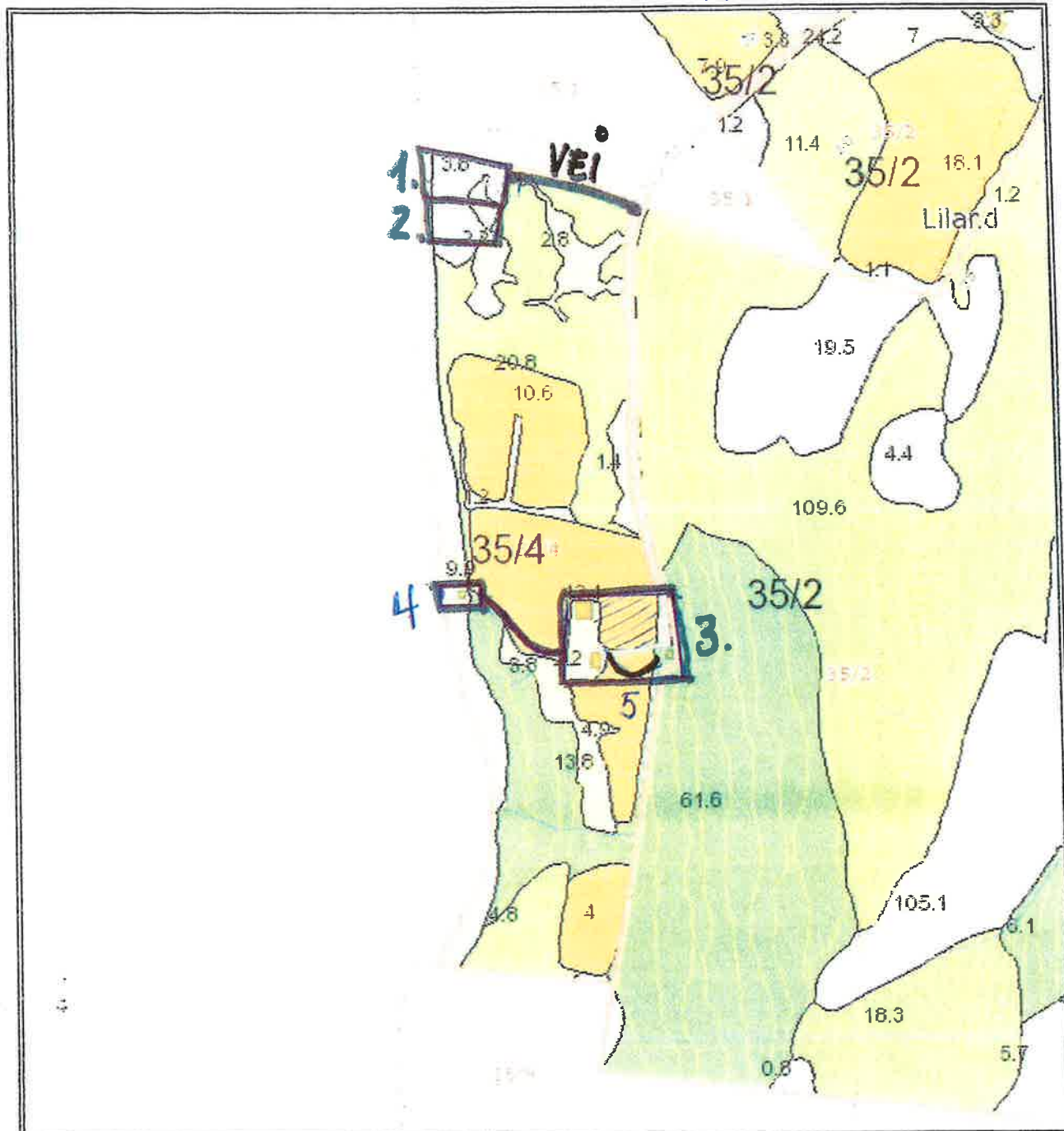
drevet videre og dens resurser kan utnyttes. De ønsker imidlertid å ha et tilholdssted i nærheten av sitt barndomshjem, og har da et ønske om å ha hver sin hytte der de trådte sine barnesko.

Liland 3.03.2012

Marianne Ellingsen

Marianne Ellingsen

Vedlegg til søknad datot 270211



## Gårdskart

1848 - 35/4/0

Målestokk: 1:5000

skog  
landskap

Ajourføringsbehov meldes  
til landbrukskontoret

Utskriftsdato: 29.1.2012

### Tegnforklaring (Areal i dekar)

Fulldyrka jord	95.5
Overflatedyrka jord	0.0
Innmarksbeite	41.4 <u>136.9</u>
Skog, særs høg bonitet	0.0
Skog, høg bonitet	506.4
Skog, middels bonitet	843.7
Skog, lav bonitet	467.7 <u>1817.8</u>
Uproduktiv skog	2088.9
Myr	425.8
Jorddekt fastmark	62.1
Skrinn fastmark	1007.1 <u>3583.9</u>
Restareal	18.7 <u>5557.3</u>

Skrinn fastmark = Åpen fastmark med fjell i dagen,  
blokkmark eller grunnlendt.  
Restareal = Vei, vann, bebyggd og annet ikke kartlagt areal.

Kartet viser en presentasjon av  
valgt type gårdskart for den valgte  
landbrukseieendommen. I tillegg  
vises bakgrunnskart for  
gjenkjenning.

Arealstatistikken viser arealer i  
dekar av de ulike arealklasser for  
landbrukseieendommen

Det kan forekomme  
avrundingsforskjeller i arealtallene.

— Eiendomsgrenser  
... Gamle markslagsgrenser fra  
N5raster

**Journal for henvendelse.**  
**Tidspunkt.**

**15.03.2012**

Marianne Ellingsen

*Saksnr.*  
12/287

*Arkivkode*  
G/BNR 35/4

*Avd/Sek/Saksb*  
PUD/LAND/TSLP

*Deres ref.*

**ENDRING, SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM  
GNR 35 BNR 4**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
Sted:  
Varighet:  
Aktører: Saksbehandler og Marianne Ellingsen

Beskrivelse:

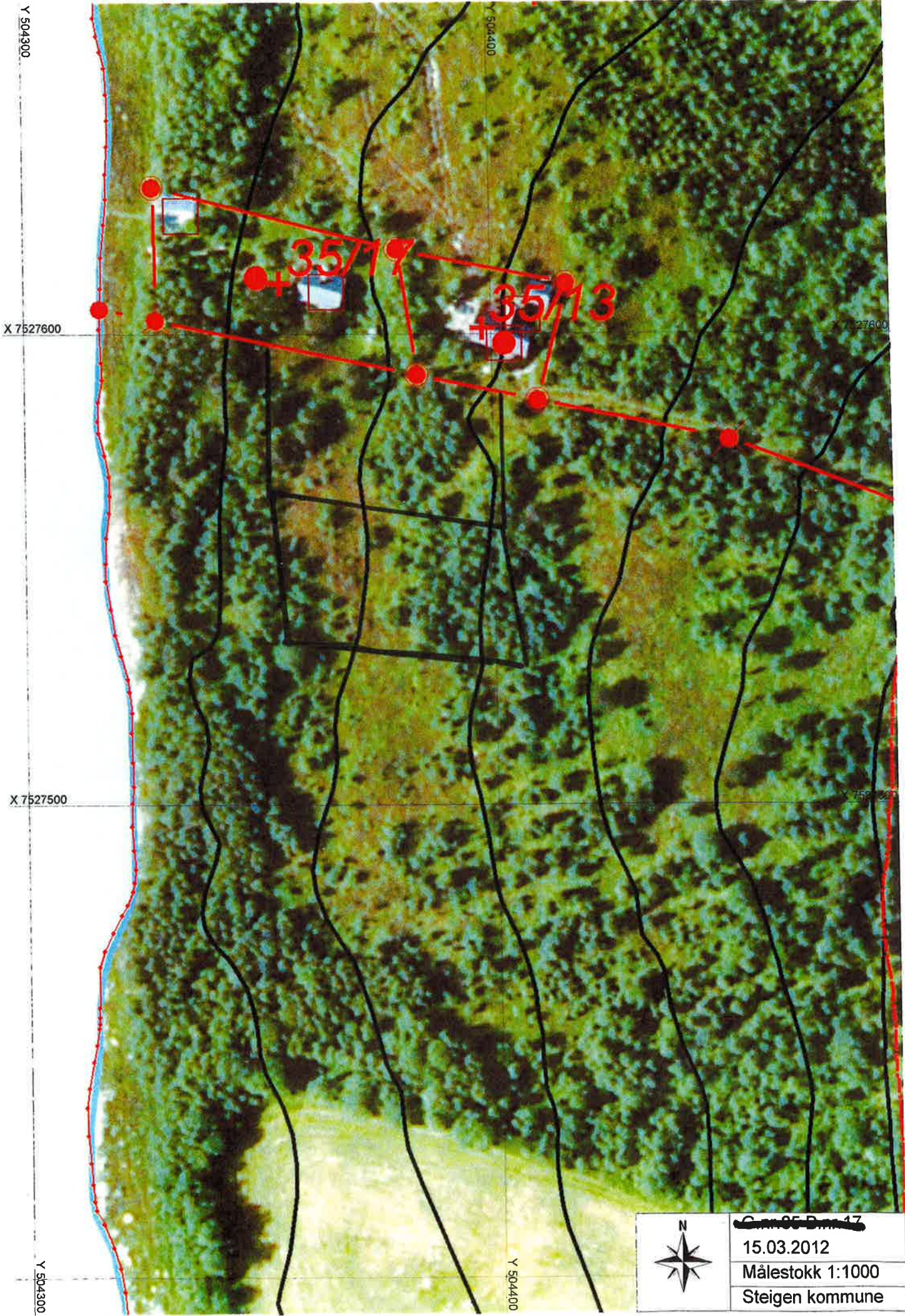
Vi har drøftet søknad om deling på gnr. 35 bnr. 4. Søker gjør to endringer i forhold til tidligere innsendt søknad:


- Saksbehandler har orientert om at det vanligvis ikke fradeles hyttetomter i strandsonen, på grunn av bygge- og delingsforbud. Muligheten for å trekke tomtene lenger opp ble drøfta. Søker peker på at det er svært gunstig å bygge på sletta som ligger 35-40 m fra strandlinja. Søknaden endres slik at tomtene avgrenses 35 m fra strandlinja. Tomtene utformes ca 30 x 50m. Begge tomtene skal ha naustrett i fjæra nedenfor.
- Det er ønskelig å fradele det meste av arealet nord for dyrka jord på bnr. 4, helt til grensen mot bnr. 1. Dette arealet skal følge med bebyggelsen som fradeles fra bnr. 4, til boligformål. Formålet er å ha ved til eget bruk på boligeiendommen. Søker opplyser at arealet har liten verdi til beite. Grense plasseres ca 10 m nord for dyrka jord.

Det vises til kartskisse datert 15.03.2012.

Leinesfjord 15.3.12 Marianne Ellingsen

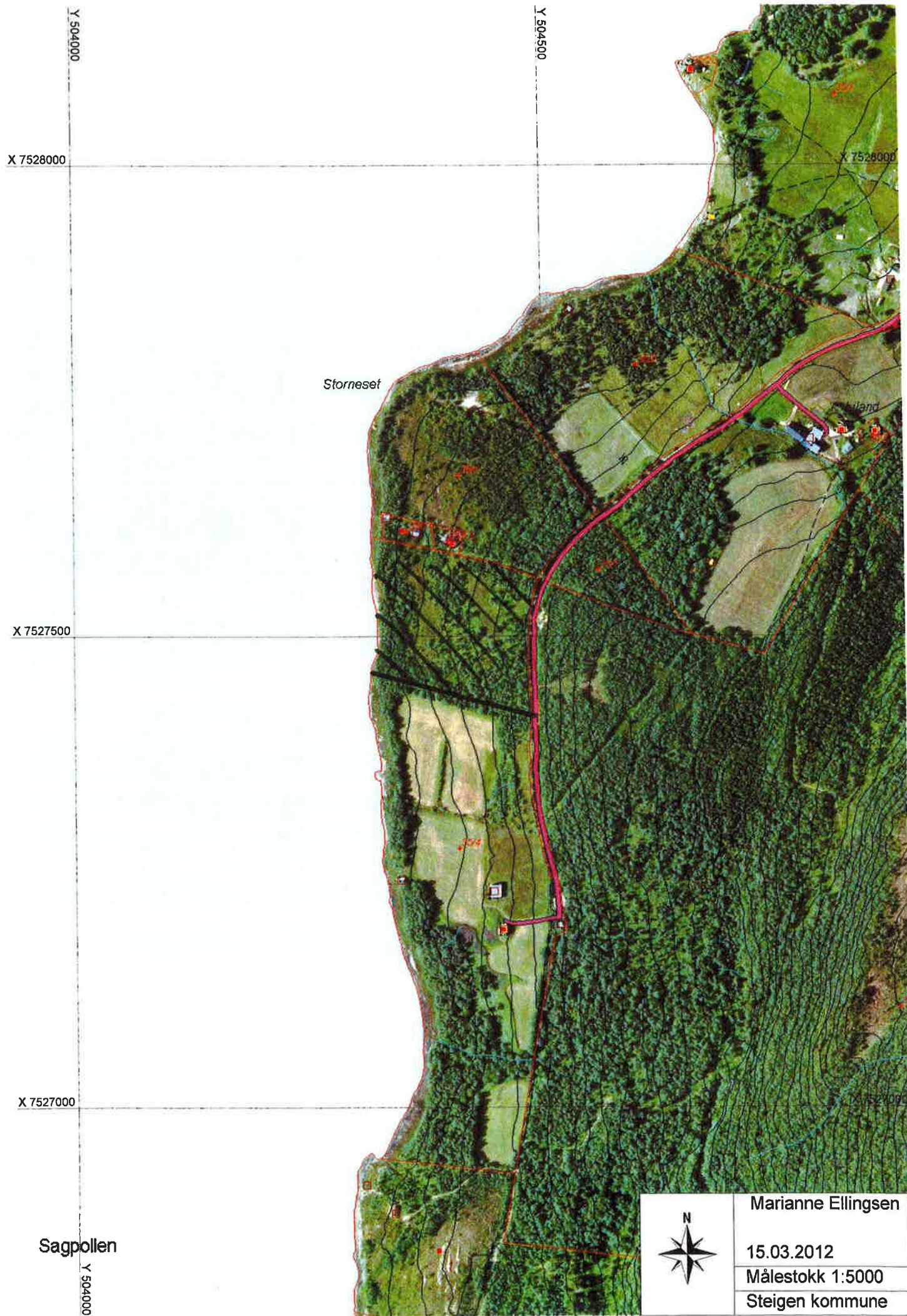




	<del>Carta 85-Dnr 17</del>
	15.03.2012
	Målestokk 1:1000
Steigen kommune	

Deling 35 m fra strandlinja.  
 deling av eiendommen med borse tomtene





Y 504000

Y 504500

X 7528000

X 7528000

Storneset

X 7527500

X 7527000

X 7527000

Sagpollen

Y 504000



Marianne Ellingsen

15.03.2012

Målestokk 1:5000

Steigen kommune

## NY ADKOMSTVEI TIL GNR 74 BNR 131, OMDISPONERING AV DYRKA JORD

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
 Arkivsaksnr.: 12/384

Arkiv: G/BNR 74/131

**Saksnr.: Utvalg**  
 46/12 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
 08.05.2012

### Forslag til vedtak:

Søknad om tillatelse til ny adkomstvei for gnr 74 bnr. 131 avslås, med hjemmel i jordlovens § 9. Begrunnelse for avslaget er at dyrka jord ikke skal brukes til annen enn jordbruksproduksjon.

### Saksutredning:

Parter:

Søkere: Lisbeth og Terje Aalstad, 8289 Våg

Grunneier: Fred Skagstad, 8289 Våg

### Bakgrunn:

I 2007 (sak PLA 115/07) ble det gitt tillatelse til fradeling av boligtomt gnr. 74 bnr. 131. Det ble satt som vilkår for fradelinga at bygninger ikke skulle plasseres nærmere enn 10 m fra dyrka jord, og at adkomst skulle legges inn til nabogrensa mot 74/17. Plassering/utforming av tomta ble tilpasset at dyrka jord ikke skulle bygges ned. Tomta er på i alt 2996 m<sup>2</sup>. Hus/garasje ble bygd i 2008/2009

### Det søkes om

tillatelse til omlegging av adkomstvei. I søknaden opplyses at adkomstveien slik det er nå går over nesten hele eiendommen, fordi de må kjøre rundt hus og garasje for å komme til innkjøringa i garasjen. De ser i ettertid at dette er ei veldig tungvint løsning. Det søkes nå om å få anlegge ny adkomst fra kommunal vei og direkte inn mot garasjeport. Denne vil gå over fulldyrka jord. Søkerne opplyser at den skisserte nye adkomsten vil legges i grense med det som i dag drives av den dyrka jorda. Grunneier på hovedbruket samtykker i søknaden. Den nye adkomstveien vil avskjære området med dyrka jord mellom hustomta og veien, slik at søknaden innebærer omdisponering av ca. 1000 m<sup>2</sup> dyrka jord.

### Lovgrunnlag

For behandling av søknaden finner vi i jordlovens § 9:

*§ 9 Bruk av dyrka og dyrkbar jord*

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

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

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

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

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

**Vurdering:**

Det er ikke opplyst at det har oppstått uforutsette endringer som gjør at søkerne har problemer med å utnytte tomta. Adkomst var kjent og fastlagt før tomta ble bebygd. I prosessen med fradeling av tomt fokuserte kommunen på at tomta måtte tilpasses slik at fulldyrka jord ikke gikk med. Dersom tomta opprinnelig var søkt med en slik adkomst, ville det trolig blitt avslått. Den løsninga som nå søkes, vil totalt beslaglegge ca 1000 m2 fulldyrka jord. Det opplyses at denne jorda ikke utnyttes i dag. På flyfoto fra 2004 er det utvilsomt at hele arealet ble drevet under ett. Jorda er nå utleid, og det kan føre til at kantareal blir rasjonalisert bort, for eksempel dersom leietaker bruker jorda til potetåker. Det legges til grunn at arealet er fulldyrka, og godt egna til grasproduksjon. Tomta er allerede på 3 da. Dersom det gis tillatelse til ny adkomst som omsøkt vil tomta beslaglegge 4 da. Det kan være gode grunner for å tillate så romslige tomter til spredt bebyggelse, men ikke når det går på bekostning av fulldyrka jord. Jordvernet er framholdt som en viktig nasjonal interesse. Innenfor ei tomt på 3 da. bør det være mulig å plassere både hus og garasje slik at man oppnår ei hensiktsmessig løsning.

**Vedlegg:**

Søknad datert 09.04.12 med kartvedlegg



Steigen kommune  
v/ Plan/Utvikling – og Driftsavdelingen,  
8283 Leinesfjord.

STEIGEN KOMMUNE Servicekontoret	
Løpenr. 2081/12	Saksb TSLP
10 APR. 2012	
Årsaksnr. 12/384	Dok.nr. 1
Ark.kode P74/131	
Ark.kode S	
Kassasjoner	Gradering

Lisbeth og Terje Aalstad,  
Sandvåg,  
8289 Våg.

#### SØKNAD OM NY ADKOMST/VEI TIL EIENDOM GNR. 74 / BNR. 131.

Viser til samtale med Helge Skram ved PUD og tillater oss herved å søke om å få legge ny vei inn til vår enebolig i Sandvåg på Engeløya.

Vi fikk fradelt tomt fra Fred Skagstad sin eiendom (74/115) og bygde ny enebolig i 2008/2009, da ble adkomst til bolig etablert i grenseskille mellom Fred Skagstad og Carl Otto Samuelsen sine eiendommer.

Dette har medført at vår adkomst til huset skjer via vei som går stort sett over hele eiendommen, via baksiden av garasjen og rundt garasjen for å komme til innkjøring til garasje og inngangsparti. I ettertid ser vi at dette er en veldig tungvint og uhensiktmessig adkomst til huset, vi oppdaget tidlig at vei til huset burde ha vært plassert annerledes.

Etter å ha diskutert dette med kommunen og grunneier Fred Skagstad ser vi en mulig løsning for å legge ny adkomst til huset via grensen til dyrket mark – se inntegnet forslag på vedlagte kart. Dette vil medføre en atskillig kortere vei til inngangsparti på huset. I tillegg vil vi få mulighet til å opparbeide tomten med plen og altaner som var tenkt i utgangspunktet, men som vi har avventet med, dette da nåværende vei tar store deler av eiendommen.

Vi er klar over at der er dyrket mark som grenser inn til eiendommen vår, men håper at det er mulig å finne en god løsning, da vårt forslag innebærer at ny vei blir liggende i grensen inn til der marken blir brukt.

Med hilsen

  
Lisbeth og Terje Aalstad

09.04.12.



## BEKREFTELSE

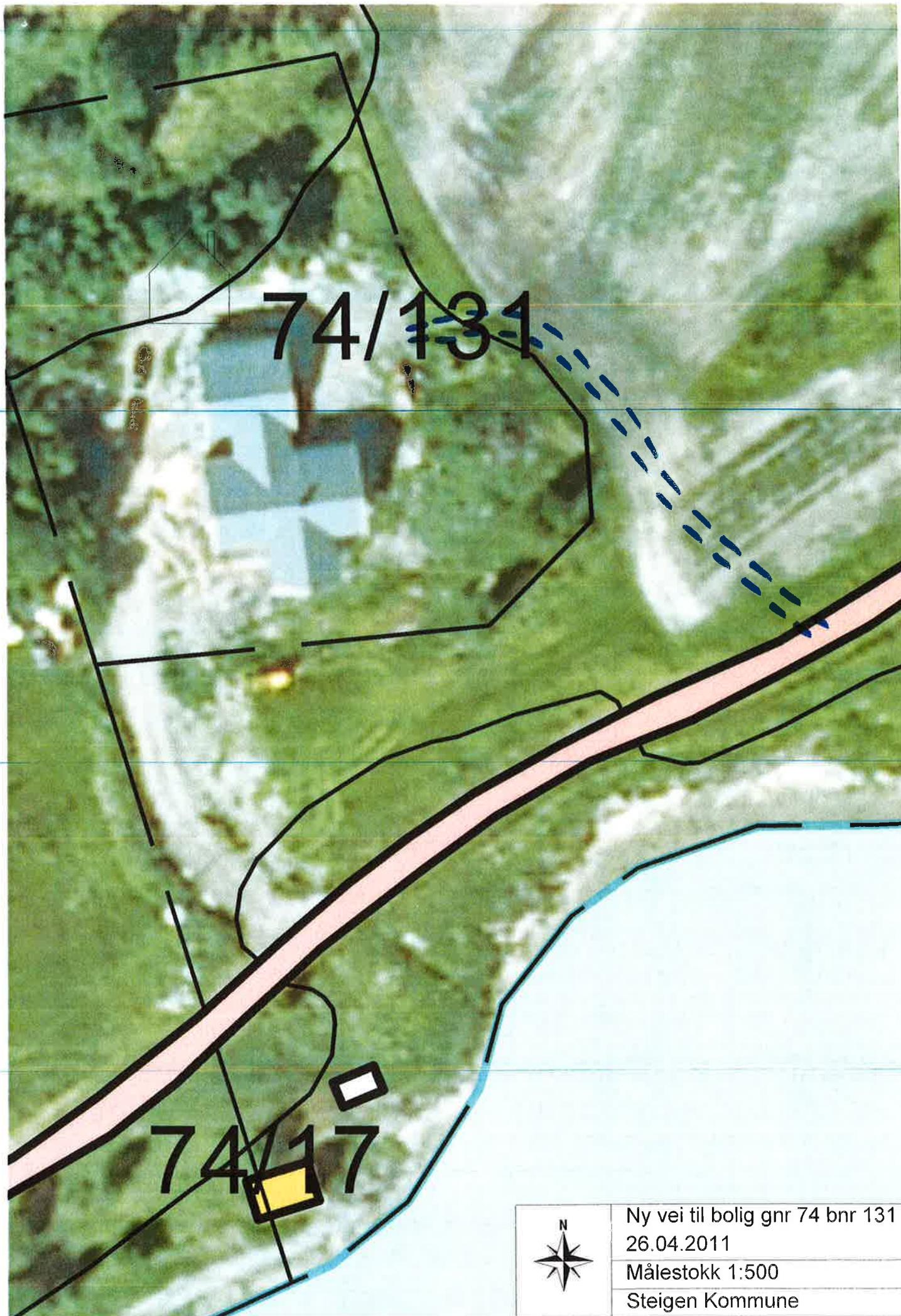
Jeg - Fred Skagstad - bekrefter med dette at jeg tillater at eiere av gnr. 74 / bnr. 131, Lisbeth og Terje Aalstad, får adgang til å anlegge / bygge ny vei til deres eiendom.

Veien vil bli lagt i tilknytning til utkant av min dyrkede mark på eiendom gnr. 74 / bnr. 115 i Sandvåg, Engeløya.

Engeløya.....04-04-12

*Fred Skagstad*

Fred Skagstad



74/131

74/17



Ny vei til bolig gnr 74 bnr 131
26.04.2011
Målestokk 1:500
Steigen Kommune

**SØKNAD OM OMDISPONERING AV DYRKET MARK TIL  
JULETREPRODUKSJON  
GNR. 105 BNR. 29**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
Arkivsaksnr.: 12/447

Arkiv: G/BNR 105/29

**Saksnr.: Utvalg**  
47/12 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
08.05.2012

**Forslag til vedtak:**

Det gis ikke tillatelse til omdisponering av 7,5 da. fulldyrka jord til juletreproduksjon på gnr. 105 bnr. 29, jfr. søknad mottatt 19.04.12. Begrunnelse for avslaget er jordvernensyn, samt hensynet til kulturlandskapet. Jfr. jordlovens §§ 1 og 9.

**Saksutredning:**

**Parter:**

Søker: Snorre Simonsen, 8286 Nordfold

Det søkes om omdisponering av ca. 7,5 da. fulldyrka jord på gnr. 105 bnr. 29 i Nordfold. Arealet ligger mellom fylkesvei og sjøen, og grenser inntil KUN.

**Bakgrunn:**

Grunneier driver med juletreproduksjon, og fikk i 2011 tillatelse til omdisponering av ca 2 da. på øversida av fylkesveien til dette formålet. Arealet han nå søker omdisponering av er resten av den fulldyrka jorda på eiendommen. Søker opplyser at han ønsker å plante 1000-1200 juletrær hvert år, og at han vil plante på dyrka jord slik at han kan bruke gressklipper til å holde nede uønsket gressvekst. Slik unngår han å skade grantrærne med ryddesag, og han vil unngå sprøytemidler.

Arealet er i dag i drift til jordbruksformål, det drives som leiejord til at bruk i området som driver med sau.

Området eiendommen ligger i har en god del dyrka jord som ikke er i drift, og noe er i ferd med naturlig lauvskog.

**Lovgrunnlag**

for behandling av denne saken finner vi i jordlovens § 1 og 9.

*§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. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.*

*§ 9 Bruk av dyrka og dyrkbar jord*

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

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

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

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

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

### **Vurdering:**

Ved omdisponering av 2 da. jordbruksareal i 2011 ble det lagt til grunn at grunneiers etablering av egen næringsdrift på eiendommen, vurderes som "samfunnsgagnlig" virksomhet. Det ble da omdisponert to da jordbruksareal som kunne anses som marginalt. Nå søkes det om 7,5 da. fulldyrka jord, godt arrondert og beliggende i sammenheng med annet areal. Det bør være mulig å finne annet egnet areal for juletreproduksjon, enten i søkers egen utmark eller på leid jord, framfor å omdisponere fulldyrka jord som i dag er i drift til jordbruksproduksjon. Videre bør det legges vekt på hensynet til kulturlandskapet i denne saken. Nordfold-området har betydelig skogressurser, mye er tilplantet med gran. Det omsøkte arealet utgjør hele arealet mellom vei og sjøen i et flatt og åpent terreng, det ligger sentralt i bygda, og i umiddelbar nærhet av KUN. Opplevelsen av landskapet er til en viss grad subjektiv, men de fleste vil oppfatte et juletrefelt som skjemmende i nettopp dette området. Dersom feltet skulle bli stående og vokse utover juletrestorelse, vil det innebære ei drastisk endring av landskapet lokalt på stedet.

Det tilrås ikke å gi tillatelse til omdisponering av 7,5 da. dyrka jord til juletreproduksjon, både av jordvern hensyn og av hensyn til kulturlandskapet.

### **Vedlegg:**

Søknad datert 15.03.12 med kartskisse

Ortofoto 1:2000



Snorre F. Simonsen

8286 Nordfold

Steigen Kommune

8283 Leinesfjord

STEIGEN KOMMUNE Servicekontoret	
Løpnr. 2377/12	Saksnr. TSLP
19 APR. 2012	
Arbeidsnr. 12/447	Dok.nr. 1
Ark.kode P	
Ark.kode S 105/29	
Klassifisering	Graderting

15.03.2012

**Søknad om omdisponering av dyrket mark GBrnr: 105. 29.**

Jeg ønsker å få bruke innmarka som ligger øst for KUN til dyrking av gran til juletreformål. Marka blir pr dags dato slått av Kåre Pickhard. Selv har jeg ikke noe innkomme av marka nå, og håper derfor å kunne bruke denne til dyrking av juletre, og slik ivareta driveplikten selv. Jeg har som mål å få plantet 1000 – 1200 trær pr. år. Denne marka vil slik gi meg nok areal til 2-3 års planting(7,5 daa). Grunnen til at jeg vil plante på dyrka mark er at jeg da kan bruke gressklipper til å holde nede uønsket gressvekst og slik unngå å bruke ryddesag som skader grantrærne, eller sprøytemidler. Det vil selvfølgelig være mulighet for Kåre Pickhard å slå gresset så lenge det ikke er beplantet. Han vil også få mulighet til å nå til naboeiendommen via min mark. Målet mitt er å kunne ha juletre dyrking/salg som en viktig biinntekt og på sikt en mulig hovedinntekt.

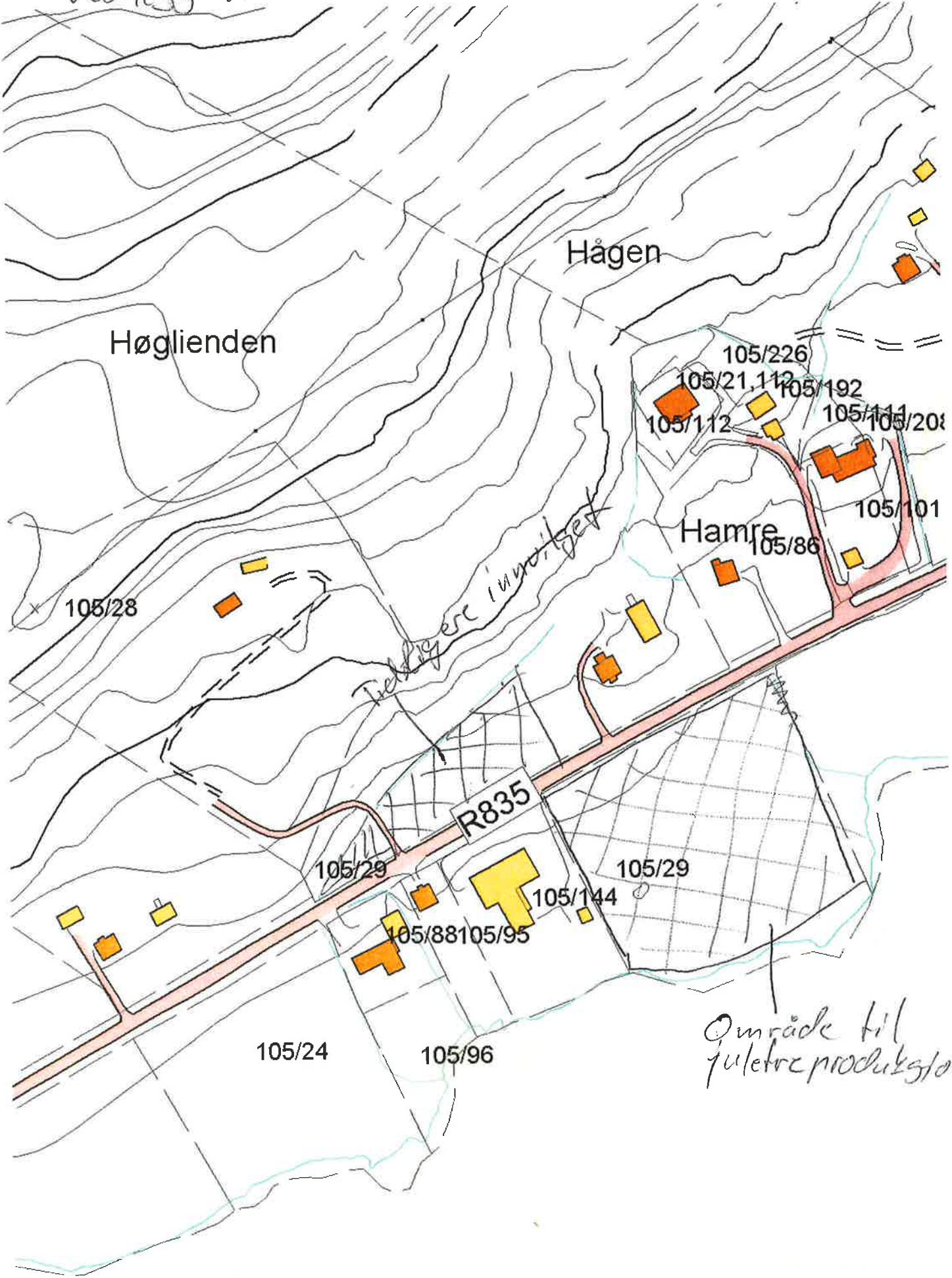
Håper på positivt svar.

Mvh. Snorre F. Simonsen

Vedlegg: 1

Nedlegg 1.

M 1:2000



Høglienden

Hågen

Hamre

R835

105/28

105/29

105/29

105/24

105/96

105/144

105/88 105/95

Område til juletreproduksjon.

Feldgare i myrøstet

105/226

105/21, 112

105/192

105/112

105/111

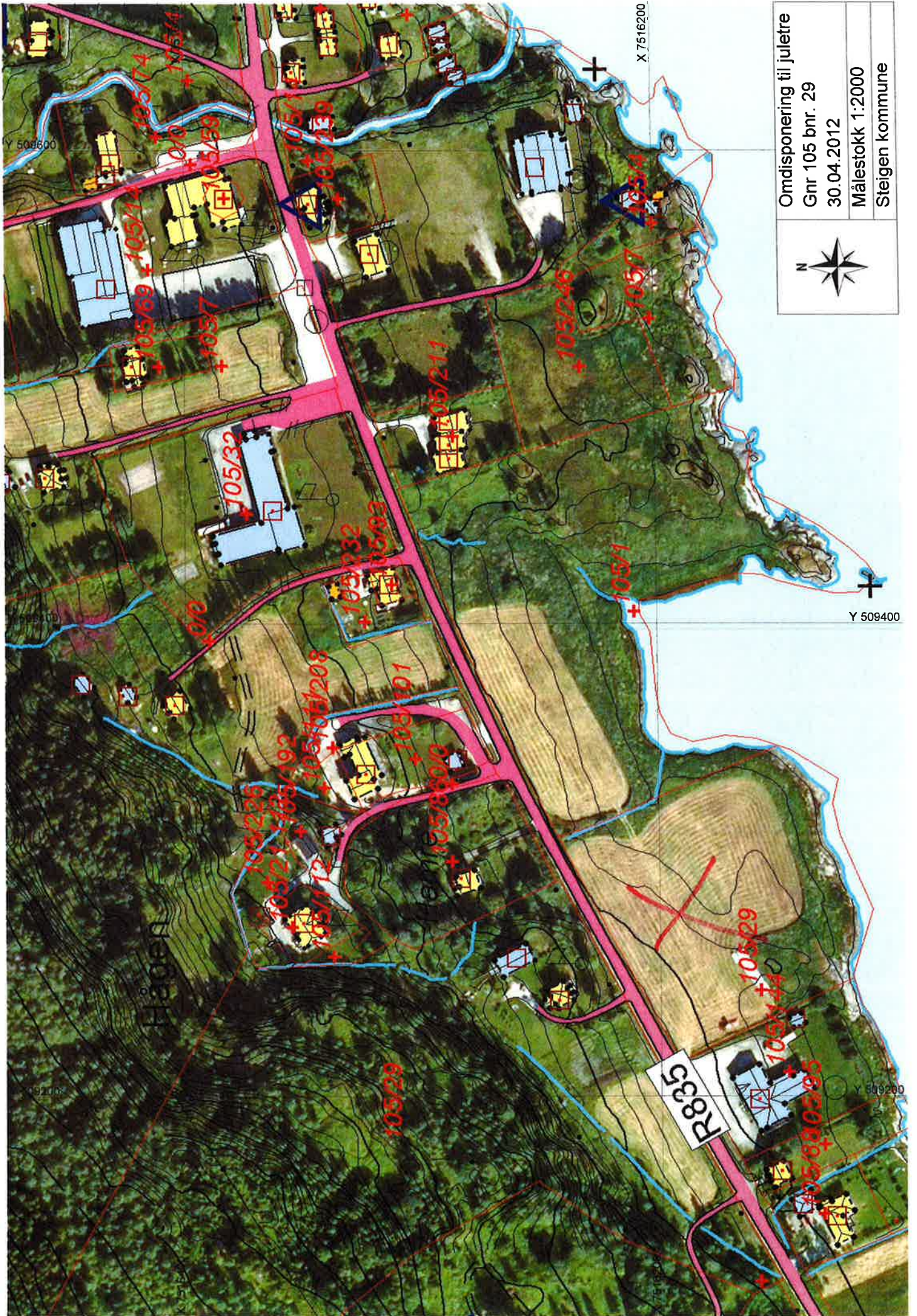
105/208


105/101

105/86

105/108





	Omdisponering til juletre
	Gnr 105 bnr. 29
	30.04.2012
	Målestokk 1:2000
Steigen kommune	

Y 509400

X 7516200



## DISPENSASJON DELING AV GRUNNEIENDOM NÆRING BOGØY GNR 47 BNR 4

Saksbehandler: Helge Skram  
Arkivsaksnr.: 12/331

Arkiv: G/BNR 47/4

**Saksnr.: Utvalg**  
48/12 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
08.05.2012

### Forslag til vedtak:

I forbindelse med søknad om fradeling fra Kristen Falch og Magne Kjelsberg, gir Steigen kommune dispensasjon fra plan og bygningsloven av 2008 om dele- og byggeforbud i strandsonens 100 m-belte. Det gis samtidig tillatelse til fradeling av et areal på ca 8 daa fra gnr 47 bnr 9 til uendret formål. Dispensasjonen begrunnes med at tomtearealet, slik det beskrives i søknaden om fradeling fra gnr 47 bnr 4, skal danne grunnlag for etablering av et nytt næringsareal i Bogen.

Jfr. søknad mottatt 21.03.2012, Plan- og bygningslovens §§ 11-6, 26-1, 27-1, 27-2 og 27-4 og .

### Vilkår:

- Før tomtearealet kan benyttes til nytt påtenkt næringsformål, må tomta/området omreguleres og godkjennes til det nye reguleringsformålet.
- Den nye tomta må etablere atkomst som felles atkomst fra fylkesvei. Jfr. vegmyndighetenes tilsagn i sak 2011/172207-002 datert 22.11.2011.
- Delingsgebyr kr. 3.000,- (inkl. dispensasjonsbehandling) må innbetales til Steigen kommune. Jfr. kommunalt gebyrregulativ. Oppmålingskostnader kommer i tillegg.

### Saksutredning:

Saken gjelder: Søknad om tillatelse til fradeling av tomt til uendret formål i Bogøy.  
Eiendom: Gnr 133 Bnr 1  
Formål: tomt til fremtidig næringsareal i Bogen i tilknytning til tidligere oppkjøpt areal fra Bogen Næringspark.  
Søker: Kristen Falch, 8288 Bogøy og Magne Kjelsberg, Nøtteveien 49, 1715 Yven  
Erverver: Steigen kommune  
Tomtestørrelse: Ca 10 000 m<sup>2</sup>  
Planstatus: LNF og Boligformål i Kommuneplan for Bogen fra 1989  
Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven §§ 1-8, 26-1, 27-1, 27-2 og 27-4 og Kap. 19  
Naturmangfoldloven  
Gebyrregulativ for Steigen kommune  
Andre forhold: Statens vegvesen har signalisert at avkjørselstillatelse til den omsøkte tomta vil bli gitt når endelig bestemmelse om type avkjørsel og plassering er foretatt.

### Bakgrunn:

Steigen kommune har inngått avtale om kjøp av et ubebygget areal i Bogen fra gnr 47 bnr 4. Tomtestørrelsen er ca. 10 daa. Arealene grenser inn til nylig innkjøpt areal på ca. 8 daa fra Bogen Næringspark, en sak som ble behandlet som delingssak etter jordloven av Fylkesmannen i Nordland med referanse 2011/6537. Delingsforretning for denne parsellen er påbegynt, men pt. ikke ferdigstilt med eget bruksnummer.



Fradeling vil i denne omgang kun behandles etter delingsbestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det nye arealet skal i fremtiden benyttes til næringsformål og som tilsvarende fradelt areal på naboeiendommen, men søkes i denne omgang kun behandlet som fradeling til uendret formål. Det forutsettes at hele det innkjøpte arealet må omreguleres til nytt formål som næringsområde i en egen prosess med omregulering før arbeidet med å legge til rette for næringsvirksomhet starter opp. Tomteforslaget er inntegnet på vedlagt kart.

**Tomta** som skal fradeles grenser i nord av naboeiendom som skal erverves av Steigen kommune og i tillegg til strandlinje. I vest grenser eiendommen inn mot et definert naustområde og i øst mot fylkesveien. I sør avgrenses tomta av nabogrensen mot gnr 47 bnr 3. Tomta er ikke bebyggt.

**Eiendommen** som tomta skal fradeles fra, er **gnr 47 bnr 4** i Bogøy.

**Dagens eiere** er Kristen Falch, 8288 Bogøy og Magne Kjelsberg, Nøtteveien 49, 1715 Yven

**Erverver** av den nye tomta er Steigen kommune.

**Formålet med fradeling** er å etablere et nytt næringsareal vest for fylkesveien rett over for tidligere Steigen Meieri i Bogen.

**I gjeldende kommunedelplan for Bogen** fra 1989 er arealet regulert til nytt boligområde.

Det er behov for å behandle delingssaken som en **dispensasjon** i forhold til strandsonebestemmelsene. I dette området gjelder bestemmelsene i hele strandsonen på 100 m.

Det er innhentet uttalelse om avkjørselstillatelse fra vegmyndighetene i forbindelse med forrige fradeling. Det nye arealet vil bli knyttet opp til samme avkjørsel.

Ut fra behandling av søknaden og bestemmelsene om arealkategori knyttet til arealplan, vil fradeling til uendret formål ikke være avhengig av dispensasjonsbehandling.

#### **Vurderinger:**

Den planlagte fradelingen medfører ikke nevneverdige konflikter i forhold til bestemmelsene om strandsonebestemmelsene i plan- og bygningsloven. For fradeling av tomta til uendret formål vil situasjonen bli som før og tilgang til strandsonen blir uendret.

Den omsøkte tomta skal etter hvert planlegges til et nytt formål i strid med kommunedelplanen for området. Tillatelse til fradeling vil derfor kun gjelde som fradeling til uendret formål.

Før tomta kan benyttes til nytt påtenkt formål, må det derfor gjennomføres et reguleringsarbeid for å klargjøre tomta til det nye formålet.

Atkomst til den nye tomta må knyttes opp til ny avkjørsel til området. Slikt tilsagn er gitt fra vegmyndighetene i forbindelse med erverv av nabotomt..

For å tillate fradeling som omsøkt, er det behov for dispensasjon fra bestemmelsen om dele og byggeforbudet i strandsonen.

Fordelene i denne saken vurderes som klart større enn ulempene og dispensasjon kan innvilges.

Ved kontroll opp mot direktoratets naturbase, er det ingen registreringer som vil skape konfliktsituasjoner med naturmangfoldloven.

#### **Gebyr:**

Dispensasjonsbehandling er gebyrbelagt i hht gebyrregulativ for Steigen kommune med kr. 3.000,-.

#### **Vedlegg:** Kartutsnitt





Kommunedelplanen for Bogen  
26.03.2012  
Målestokk 1:2000





## PLANPROGRAM - REVIDERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL STEIGEN -HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg  
Arkivsaksnr.: 12/470

Arkiv: NAVN PLANPROGRAM -

**Saksnr.: Utvalg**  
49/12 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
08.05.2012

### Forslag til vedtak:

1. I henhold til kommunal planstrategi vedtar Plan- og ressursutvalget oppstart av revidering av kommuneplanens arealdel, jfr og plan- og bygningsloven § 11-12.
2. Forslag til planprogram for revidering av kommuneplanens arealdel sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold plan- og bygningsloven § 4-1 og 11-13.

Steigen kommunestyre vedtok den 13.12.2011 Planstrategi for Steigen kommune 2012 – 2014. Gjennom vedtaket om kommunal planstrategi ble det bestemt at kommuneplanens arealdel 2004 -2014 skal revideres med oppstart i 2012.

### Bakgrunn:

Første ledd i planprosessen er utarbeidelse av et planprogram, jfr plan- og bygningsloven § 4-1 og 11-13.

#### § 4-1. Planprogram

For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.

Dersom berørte regionale og statlige myndigheter på grunnlag av forslag til planprogram vurderer at planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale hensyn, skal dette framgå av uttalelsen til forslaget til planprogram.

--

#### § 11-13. Utarbeiding av planprogram

For kommuneplan skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1. Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om oppstart og kunngjøring av planarbeidet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Fristen for å gi uttalelse skal være minst seks uker.

Planprogrammet fastsettes av kommunestyret. Kommunestyret kan delegere myndigheten i samsvar med kommunelovens regler. Kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging skal inneholde en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn, jf. § 4-2 andre ledd.

Planprogrammet er en arbeidsplan for gjennomføringen av planarbeidet. Formålet med planprogrammet er å informere om planarbeidet og få inn synspunkter i en tidlig fase av planarbeidet. I tillegg skal planprogrammet sikre medvirkning, avdekke eventuelle behov for utredninger, og ikke minst bidra til at planleggingen blir målrettet og forutsigbar. Forslag til planprogram skal sendes på høring, og høringsfristen er minimum 6 uker. Alle som ønsker det kan komme med innspill til planprogrammet mens det ligger til offentlig ettersyn.

Når det gjelder konkrete innspill på ny og endret arealbruk i ny kommuneplan legges det opp til at dette skal gjøres gjennom en bred og åpen prosess høsten 2012. Dette vil bli kunngjort spesielt.

**Vurdering:**

Det er viktig at forslag til planprogram vurderes nøye. Temaer eller enkeltområder som etter utvalgets mening bør utredes/behandles gjennom kommuneplanens arealdel bør omtales i planprogrammet. Det pekes også på forslag til målsettinger og utfordringer i planprosessen som viktige politiske styringsverktøy som vil være førende for administrasjonens arbeid med arealplanen. Den foreslåtte organiseringen av planarbeidet bør også gjennomgås.

Etter at planprogrammet har vært på høring og offentlig ettersyn skal planprogrammet behandles på nytt av Plan- og ressursutvalget før det behandles/vedtas av kommunestyret. For videre framdrift av planarbeidet vises det til framdriftsplan i planprogrammet.

**Vedlegg:**

Forslag til planprogram for revidering av kommuneplanens arealdel Steigen kommune



# Planprogram for revidering av kommuneplanens arealdel Steigen kommune

---



## *Høringsutkast*

*- fremmet for Plan- og ressursutvalget 8.5.2012*

- |   |          |
|---|----------|
| 1. behandling i plan- og ressursutvalget: | 8.5.2012 |
| Høringsperiode:                           |          |
| 2. behandling i plan og ressursutvalget:  |          |
| Vedtak i kommunestyret:                   |          |

# Planprogram for revidering av kommuneplanens arealdel

---

<b>1</b>	<b>Innhold</b>	
2	Forord.....	3
3	Generelt om arealplan og planprogram.....	3
3.1	Planstrategi.....	3
3.2	Kommuneplan.....	3
3.2.2	Kommuneplanens arealdel.....	4
3.3	Om planprogrammet.....	4
4	Rammer for planarbeidet.....	5
4.1	Nasjonale føringer.....	5
4.2	Regionale føringer og planer.....	5
5	Planinnhold og avgrensing.....	5
5.1	Mål for planprosessen.....	6
5.1.1	Delmål.....	6
5.2	Planområdet.....	6
5.2.1	Avgrensing av planområdet.....	6
5.2.2	Forholdet til eksisterende planer.....	6
5.3	Viktige problemstillinger.....	7
5.3.1	Erfaringer med gjeldene plan- Kommuneplanens arealdel (2005).....	7
5.3.2	Temaer som spesielt skal vurderes.....	8
6	Verdi og konsekvensutredning.....	9
6.1	Utredningstema.....	10
6.2	Metoder.....	11
7	Planprosess og medvirkning.....	12
7.1.1	Informasjon og medvirkning.....	12
7.1.2	Organisering.....	12
7.1.3	Framdriftsplan.....	13

---

# Planprogram for revidering av kommuneplanens arealdel

---

## 2 Forord

Som en åpen hånd stikker Steigen kommune ut i Vestfjorden, en times reise med hurtigbåt nord for Bodø. Den åpne hånden ønsker velkommen til et majestetisk landskap der fingrene utgjør kjeder av storslagne fjell, med fjorder og sund imellom. Skjærgården utenfor er kjent for sitt rike og varierte fugleliv, og små og store sandstrender. Steigen kommune har over 1000 øyer, holmer og skjær spredt langs en kystlinje på 477 km langs fastland og 887 km på øyene, noe som er landets 7. lengste. Steigen er rik på historiske kulturminner som fornminner fra jernalder, høvdingesete, lagmannsete og gamle handelssted. Kommunens 2600 innbyggere (2012) bor hovedsaklig spredt, med tettsteder som Leines/Helnessund, Nordfold, Nordskot, Bogen, Laskestad og Leinesfjord (kommunesenter). Et vakkert og levende kulturlandskap forteller at primærnæringene jordbruk, fiske og havbruk er hovednæringene i Steigen. Lakseoppdrett har vokst fram som en av de viktigste næringene, samtidig som kommunen merker en økende interesse for å satse på reiseliv. Som de fleste andre distriktskommuner har Steigen opplevd en gradvis nedgang i folketallet over mange år og har som sin største utfordring å snu denne utviklingen.

Gjennom kommuneplanens arealdel skal Steigen kommune forvalte den naturgitte rikdom som har gitt grunnlag for dagens næringsliv, bosetting og trivsel ved å legge til rette for ny aktivitet, ny næringsutvikling og nye boliger samtidig som vi tar vare på urørte utmarksområder og andre naturperler.

## 3 Generelt om arealplan og planprogram

### 3.1 Planstrategi

Steigen kommunestyre vedtok den 13.12.2011 Planstrategi for Steigen kommune 2012 – 2014. Planstrategien vurderer kommunens plansystem, planressurser og samlede planbehov i kommunestyreperioden. Gjennom vedtaket om kommunal planstrategi ble det bestemt at kommuneplanens arealdel skal revideres med oppstart i 2012. I planstrategien har kommunen også gjennomgått nasjonale forventninger for planleggingen, og de viktigste utfordringer for kommunen. Det vises til planstrategien for nærmere opplysninger om dette:

<http://www.steigen.kommune.no/index.php?id=4525429>

### 3.2 Kommuneplan

Alle kommuner skal ha en kommuneplan. En samlet kommuneplan består både av en samfunnsdel med handlingsdel og en arealdel.

Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn.

#### *Samfunnsdel*

Kommuneplanens samfunnsdel skal samordne sektorenes planer. Den skal gi retningslinjer for gjennomføring av mål og strategier, både i den kommunale virksomheten og ved medvirkning fra andre offentlige organer og private.

---

## Planprogram for revidering av kommuneplanens arealdel

---

**Strategisk kommuneplan for Steigen 2006 – 2016** ble vedtatt av kommunestyret i 2006. Planens utgangspunkt er å fastsette mål og veivalg som kan gi kommunen en positiv utvikling og befolkningen det best mulige tjenestetilbudet framover. Strategidelen, som har et langsiktig perspektiv på 10-12 år, skal være sektorovergrepene og angi retningslinjer for sektorenes planlegging. Gjennom den vedtatte planstrategien er det bestemt at strategisk kommuneplan ikke skal revideres i denne omgang. Planen vil likevel danne grunnlag for arealdelen der det er naturlig. Strategisk kommuneplan finner du her:

<http://www.steigen.kommune.no/index.php?id=4525429>

### 3.2.2 Kommuneplanens arealdel

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen som del av kommuneplanen (kommuneplanens arealdel). En samlet arealplan er nødvendig for å sikre en planmessig og forsvarlig arealutnytting der det åpnes for ny aktivitet samtidig som arealene beskyttes mot uoverveide arealinngrep, alt ut fra en helhetlig vurdering der alle berørte parter får delta. En arealdel omfatter arealkart, bestemmelser og en planbeskrivelse med konsekvensutredning. I tillegg til å ha en arealplan for hele kommunen, kan kommunen utarbeide kommunedelplaner for delområder (f.eks. for tettsteder).

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i hvordan arealene skal brukes og vernes, og hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Samtidig skal arealdelen være utformet i et langsiktig perspektiv. Den må derfor være tilstrekkelig fleksibel slik at det er mulig å innpasse nye behov og muligheter. Det innebærer at kommuneplanens arealdel bør holdes på et relativt overordnet nivå og ikke ta for seg detaljer. Dette gjelder spesielt innenfor arealformålet bebyggelse og anlegg der det er naturlig at detaljplanlegging kommer senere.

Planen skal på denne måten angi viktige hensyn og forhold som legges til grunn for utformingen av planen, og som skal følges opp i videre detaljplanlegging (reguleringsplaner), enkeltsaksbehandling etter planen og gjennom senere bruk, skjøtsel og forvaltning av arealene.

**Kommuneplanens arealdel for Steigen 2004-2014** ble vedtatt av kommunestyret den 27.05.05 og gjelder både for land og sjø. Den avløste da kommuneplanens arealdel fra 1993. Kommuneplanen har som formål å være et styringsverktøy som tilrettelegger for en fleksibel og aktiv bruk i områder der det er vedtatt, og som forenkler saksbehandlingen i disse områdene. Samtidig skal planen gi grunnlag for en langsiktig, bærekraftig forvaltning og vern av andre verdifulle områder. Gjeldene kommuneplanens arealdel finner du her:

<http://www.steigen.kommune.no/index.php?id=4525453>

### 3.3 Om planprogrammet

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, beskrive og synliggjøre planprosessen og de problemstillinger som anses som viktig i forhold til miljø og samfunn. Programmet skal sikre en oversiktlig, forutsigbar og effektiv planprosess, hvor myndigheter, innbyggere og andre interesserte medvirker i planarbeidet fra begynnelsen av.



---

# Planprogram for revidering av kommuneplanens arealdel

---

Behovet for utredninger som belyser de vesentlige konsekvenser planen vil kunne få for samfunnet, naturressurser og miljø, skal også framgå av planprogrammet.

## 4 Rammer for planarbeidet

### 4.1 Nasjonale føringer

Mål og rammer for den nasjonale arealpolitikken blir blant annet formidlet i stortingsmeldinger, rikspolitiske retningslinjer (RPR) og rundskriv. Fylkesmannen og andre statlige sektormyndigheter har ansvar for å følge opp målene og rammene ovenfor kommunene. Avvik fra retningslinjene kan gi grunnlag for innsigelser til kommunale planer fra fylkeskommune, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter. Steigen kommune forventer at statlige sektormyndigheter oversender oppdatert og relevant informasjon i forbindelse med høring av planprogrammet/oppstart av kommuneplanen.

Utover disse retningslinjene skal kommuneplanens arealdel utarbeides i henhold til Plan- og bygningsloven med forskrifter. Plan- og bygningsloven setter krav til utarbeidelse av kommuneplan, til innhold og tilgjennomføring av kommuneplanprosessen, og til oppgaver og hensyn i planleggingen. Loven gjelder for så vel kommunens landområder som vassdrag og sjøarealer.

### 4.2 Regionale føringer og planer

Nordland Fylkeskommune har vedtatt Fylkesplan for Nordland med arealpolitiske retningslinjer som vil være retningsgivende for kommunal planlegging. Hovedmålet for arealforvaltningen i Nordland i gjeldene fylkesplan er at:

*Arealforvaltningen i Nordland skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen.*

Hensynet til biologisk mangfold og naturens tåleevne skal ligge til grunn for all arealforvaltning. Arealbruken skal skje etter en avveining mellom nærings-, friluftslivs- og miljøinteresser. Gjennom samordning av arealpolitikken skal Nordlands arealer forvaltes slik at natur- og kulturmiljøer, landskap og viktige kvaliteter i omgivelsene blir ivaretatt i hele fylket.

Regionale planer som for eksempel plan om vindkraft, plan- om klimautfordringene og plan om små vannkraftverk er også retningsgivende for kommunal planlegging og arealforvaltning.

## 5 Planinnhold og avgrensning

Kommuneplanens arealdel er juridisk bindende og har stor betydning for fremtidig utvikling i Steigen. Den skal legge til rette for bl.a. boliger, fritidsbebyggelse og næringsvirksomhet både på land og sjø, samtidig som planen skal gi grunnlag for en langsiktig, bærekraftig forvaltning av verdifulle natur- og friluftsområder.

# Planprogram for revidering av kommuneplanens arealdel

---

Planen skal derfor være et aktivt verktøy for bruk og vern av kommunens arealer, den skal gi forutsigbarhet for- og likebehandling av kommunens innbyggere og andre berørte parter, og den skal effektivisere saksbehandlingen i enkeltsaker i samsvar med kommunens mål og nasjonal arealpolitikk.

## 5.1 Mål for planprosessen

Hovedmål for arealforvaltningen er å tilrettelegge for vekst og utvikling uten at det går på bekostning av verdifulle områder for primærnæring, reiseliv, natur og friluftsliv – en bærekraftig arealbruk.

### 5.1.1 Delmål

Kommuneplanens arealdel skal videre blant annet:

- Legge til rette for å utvikle attraktive tettsteder i Nordfold, Leinesfjord, Leines, Bogøy og Nordskot der folk ønsker å bosette seg
- Avsette tilstrekkelige arealer for ulike typer næringsutvikling og gi fleksibilitet og handlingsrom i disse arealene
- Sikre arealer for vern av viktige naturtyper og viktige områder for friluftsliv.
- Avsette arealer for fortsatt vekst og næringsutvikling innen akvakultur der dette er bærekraftig
- Sikre viktige fiskeplasser, gyteplasser og låsettingsplasser for fiskerinæringen.
- Ha en forsiktig forvaltning og vern av Steigens verdifulle landskap
- Primært legge nye områder for akvakultur og utbygging til områder med minst mulig konflikter med fiske, friluftsliv, natur, jordbruk etc.
- Legge opp til en fortsatt differensiering mellom bolig- og hyttebygging, men der det åpnes for større fleksibilitet for boliger og leiligheter som benyttes bare deler av året
- Legge til rette for moderne hyttefelt med vann, strøm og tilgang til småbåthavner, men ikke i verdifulle natur og friluftsområder. Hyttebygging i boligstrøk og i viktige landbruksområder er ikke ønskelig.
- Differensiere byggeforbudet i strandsonen til sjø- og viktige vassdrag i tråd med statlige planretningslinjer.
- Gi dyrka jord et strengt jordvern i forhold til omdisponering til andre formål

## 5.2 Planområdet

### 5.2.1 Avgrensning av planområdet

Planen skal gjelde for hele Steigen kommune, både land og sjø ut til grunnlinja. Planprosessen innebærer en revidering av kommuneplanens arealdel fra 2005, med den forskjell at også tettstedene Leines, Nordfold, Leinesfjord, Bogen og Nordskot skal inkluderes i overordnet plan.

### 5.2.2 Forholdet til eksisterende planer

Følgende kommunedelplaner/soneplaner vil oppheves og erstattes med den nye planen:

KDP for Bogen/Leirvik (1989)

# Planprogram for revidering av kommuneplanens arealdel

---

KDP for Nordfold (1989)

KDP for Leinesfjord (1989)

Soneplan (KDP) for Nordskot (1986)

Når det gjelder Soneplan (KDP) for Leines fra 1986 ble det startet en prosess med å revidere denne i 2008. Dette har av ulike grunner stoppet opp. Hvis ikke denne planprosessen kommer i gang igjen vil planprosessen samkjøres med arealdelen for hele Steigen slik at Soneplan for Leines også vil oppheves og erstattes av den nye planen.

## *Reguleringsplaner*

Det vil gjennom den nye kommuneplanens arealdel bli foretatt en gjennomgang av hvilke gamle reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde og hvilke som skal oppheves.

## 5.3 Viktige problemstillinger

### 5.3.1 Erfaringer med gjeldene plan- Kommuneplanens arealdel (2005)

Kommuneplanens arealdel ble til på bakgrunn av en fire år lang planprosess. Planen har i stor grad vært styrende for arealbruken i forhold til delingssaker og byggesaker. Dette framkommer i hovedsak gjennom dialog mellom grunneiere og saksbehandlere, der utbyggingsplaner drøftes i forhold til hva gjeldende plan åpner for. I mange tilfeller oppnår man gjennom denne dialogen at tiltak kan tilpasses de føringer som arealplanen legger. Avvik fra planen gjøres gjennom dispensasjon og gjennom utarbeidelse av reguleringsplaner. Det har vært åpnet for utarbeidelse av reguleringsplaner i strid med overordna plan, bl.a. for etablering av settefiskanlegg i Forsan. De fleste reguleringsplaner som er utarbeidd i denne planperioden, gjelder imidlertid detaljering av byggeområder som er lagt ut i overordna plan, typisk hytteområder.

I gjeldende plan er det åpnet for et betydelig antall bygninger som kan oppføres med hjemmel direkte i arealplanen, enten i byggeområder eller i LNF- områder (landbruk, natur, friluft) åpnet for spredt bygging:

- 305 boliger
- 546 Hytter
- 183 Næringsbygg
- + alle bygg med hjemmel i reguleringsplaner (flere hundre)
- I tillegg kommer alle bygg/aktivitet i kommunedelplaner (Leines, Nordfold, Leinesfjord, Nordskot, Bogøy.)

Det må understrekes at dette er teoretiske tall siden det bare i få områder foreligger konkrete planer om utbygging, men det sier allikevel noe om de mulighetene som foreligger i dag.

## *Dispensasjoner fra planen*

Det er først og fremst på følgende tema det har vært søkt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel:

- Disp. for hyttebygging i områder kun åpna for bolig- og næringsbygg (LNF2)
- Disp. for bygging i områder som ikke er åpnet for spredt bygging (LNF1). Slike saker har gjerne vært i randsonen mellom LNF1 og 2 evt 3.

## Planprogram for revidering av kommuneplanens arealdel

---

- Disp. fra bygge- og deleforbudet i strandsonen: Det har vært gitt dispensasjon for fradeling av tomt til eksisterende bebyggelse, for eksempel hytter som er bygd på landbrukseieendommer, og som man senere ønsker å få fradelt tomt til. Det har også vært gitt tillatelse til utbygging/ombygging av eksisterende bebyggelse i strandsonen. Det er få tilfeller med tillatelse til nye tiltak (deling/bygging) i strandsonen der det ikke har vært åpnet for det.
- Disp. fra bestemmelsen om at naust tilknyttet fritidsboliger ikke skal være større enn 25 m<sup>2</sup>. Her ser vi en tendens til at flere går sammen og ønsker å bygge større naust, og at eiendommens generelle lagerbehov for utendørs utstyr ønskes løst gjennom naustbygging.
- Flytebrygger tilknyttet fritidseiendommer var lite utbredt først på 2000-tallet, og er ikke omtalt i planen. Vi ser klart en økende interesse for bygging av flytebrygger, og det søkes dispensasjon for bygging i strandsonen.

Gjennom at arealplanen i stor grad har vært styrende for arealbruken, har den fått større oppmerksomhet enn tidligere planer hos grunneiere og utbyggingsinteresser. Flere initiativ har kommet opp som ikke var tatt opp i forrige planprosess. Det er kommet nye grunneiere til, og mange har ikke vært klar over at planprosessen ble kjørt, eller at det var avgjørende for utvikling av deres konkrete eiendom eller tiltak. Gjennom årene som har gått har det derfor bygget seg opp et visst behov for revidering av planen, for å få vurdert nye tiltak.

### *Kystsonedel/sjøarealer*

Når det gjelder erfaringen med kystsonedelen er den i hovedsak god. Det oppfattes at både fiskeri og havbruksnæringa har vært fornøyd med planen. Planen har tilrettelagt for akvakultur i de sjøområdene som er avsatt uten at det har ført til kontroverser av betydning. Et unntak er at planen er utformet på en slik måte at det må dispenseres fra fortøyninger som kommer utenfor akvakulturområder. Den nye plan- og bygningsloven fra 2008 åpner for en differensiert planlegging av overflate, vannsøyلة og bunn, slik at planlegging for fortøyninger må tas inn i den reviderte planen der det er mulig. Det er også på tide med en gjennomgang av hvilke arealer som er avsatt til akvakultur i forhold til de krav næringen nå har og i forhold til ny kunnskap om kystsonen.

### **5.3.2 Temaer som spesielt skal vurderes**

Utover å revidere arealplanen ut fra erfaringene beskrevet over vil kommunen ha fokus på følgende forhold i planprosessen:

#### *Tettstedene*

I forrige arealplanprosess ble tettstedene utelatt. Av kapasitetshensyn ble de gamle soneplanene videreført, og tanken var at man skulle kjøre kommunedelplanprosesser i sentrumsområdene i årene etter at overordna plan var vedtatt. Det er kun i Leines-området at slik planprosess er starta opp, og her har man av ulike grunner ikke kommet i mål. I Nordfold er det i 2011 gjennomført reguleringsplanprosess for deler av sentrum, som har tilrettelagt for næringsutvikling i havna samt boligbygging. I Leinesfjord er det nylig vedtatt en områdereguleringsplan for selve sentrumsområdet. På Nordskot er det tidlig i planperioden utarbeidd en mindre reguleringsplan for deler av sentrum. Ut i fra tidligere erfaring er det



## Planprogram for revidering av kommuneplanens arealdel

---

bestemt at en revidering av kommuneplanens arealdel skal omfatte hele kommunen, også sentrumsområdene. Siden planlegging i tettstedene vil bli å betrakte som nye planer vil det ha et hovedfokus i planarbeidet, selv om arbeidet vil bli enklere der det nylig er utarbeidet reguleringsplaner.

### *Andre forhold av betydning*

- Det har vært etterspurt attraktive byggeklare boligtomter på Leines, på Engeløya og i Bogen.
- Det er behov for å avsette areal til et mulig framtidig fergeleie for kystriksvei.
- Det er behov for å planlegge for nye småbåthavner.
- Det er ikke gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse i forhold til naturbetinget fare ved arealbruk i Steigen kommune. Dette er det behov for å få gjort.
- Det stilles betydelig større krav til utredning av konsekvenser av ny arealbruk enn hva som var tilfelle da forrige planprosess ble gjennomført, for eksempel når det gjelder ras. Dette vil være ei utfordring for kommunen som planmyndighet, men også for private grunneiere/utbyggingsinteresser som ønsker å foreslå tiltak inn i en ny planprosess.
- Det kan være behov for å øke detaljeringsgraden i eksisterende områder avsatt til LNF (landbruk, natur, fritid) åpnet for spredt boligbygging. Det er et mål at planen skal gi tilstrekkelig avklaring til at bygging kan tas som enkeltsak i slike områder.
- Bruk av hensynssoner skal vurderes i hht § 11-8 i plan og bygningsloven.
- Steigen kommune har i gjeldende arealplan fastsatt et generelt byggeforbud i strandsonen på 50 m i LNF-områder åpnet for spredt bygging. Ved å kartlegge funksjonell strandsone ser en for seg en ny byggegrense tilpasset resultatet av denne kartleggingen.
- Utover dette må planen gjennomgå i forhold til ny og oppdatert kunnskap om arealbruk i kommunen.

### *Nye innspill*

Gjennom planprosessen vil det bli åpnet for innspill på ny og endret arealbruk fra grunneiere og rettighetshavere, lag og foreninger, etc. Det vil bli orientert om dette på egne folkemøter og ved annonsering. Innspillene vil bli gjennomgått og konsekvensutredet før det tas stilling til om de helt eller delvis skal tas med i planen. For større tiltak der det kreves mer omfattende konsekvensutredning må forslagsstillere påregne å måtte påkoste dette.

## **6 Verdi og konsekvensutredning**

For eventuelt nye utbyggingsområder eller hvor det er foreslått en større endring av arealbruken skal det lages en verdi- og konsekvensvurdering (KU).

For hvert av områdene skal det gjennomføres en forenklet verdivurdering. Med utgangspunkt i verdivurderingen og en vurdering av konflikter knyttet til endring av arealbruken skal konsekvensene vurderes. Vurderingen av verdi og konsekvenser skal baseres på kjente registreringer i kommunen, hos regionale myndigheter, faglige skjønn, befaringer i området og andre kjente opplysninger.

## Planprogram for revidering av kommuneplanens arealdel

Vurderingene skal være på et beslutningsrelevant nivå (jf. forskrift om konsekvensutredninger). Utredninger gjort i kommuneplanen legger også føringer for hva som eventuelt skal konsekvensutredes i reguleringsplan/detaljplan. For større tiltak må det påregnes at kommunen ber om nødvendig dokumentasjon slik at kommunen kan vurdere og beskrive virkningene av forslaget. Det forutsettes at forslagsstiller/grunneier bekoster framskaffelsen av den dokumentasjonen kommunen ber om.

### 6.1 Utredningstema

I verdi- og konsekvensvurderingen bør følgende tema vurderes:

<b>Natur – og miljøressurser</b>	
<b>Tema</b>	<b>Beskrivelse</b>
Naturverdier og biologisk mangfold	Det finnes registreringer av naturverdi/biologisk mangfold som viser sårbare arter, naturtyper og vilt, men disse er for enkelte områder mangelfulle og ytterligere kartlegging må vurderes for enkelte områder
Jord- og Skogressurser	Viktige jord og skogressurser er godt kartlagt i kommunen og vil bli lagt til grunn i KU – arbeidet
Funksjonell strandsone sjø og vassdrag	Funksjonell strandsone vil bli kartlagt langs sjø der det er relevant. Dette gjelder også langs vassdrag der det vil bli lagt vekt på vernestatus, oppgang av anadrom fisk og friluftslivsverdi.
Landskap	Nordland fylkeskommune starter i 2012 arbeidet med en landskapsanalyse for hele fylket. Analysen skal dekke kysten og beskrive landskapsregioner, underregioner og landskapsområder med utgangspunkt i metoden for romlig landskapskartlegging etter "Nasjonalt referansesystem for landskap". Analysen er planlagt ferdig sommeren 2013. Analysen vil bli benyttet som grunnlag for kommuneplanen og i KU arbeidet.
Kulturminner	Få tilgang til oppdaterte registreringer på automatisk fredete kulturminner/kulturmiljø
Forurensing	Forurensing og støy vil bli vurdert der det er relevant

<b>Samfunn</b>	
<b>Tema</b>	<b>Beskrivelse</b>
Friluftsliv	Det er tidligere utarbeidet kart med merkede stier, skiløyper og turmål. I samarbeid med Salten friluftsråd et det utarbeidet eget temakart over kartlagte og verdisatte friluftsområder.
Barn og unge	Lekeområder er kartlagt gjennom friluftslivkartleggingen
Universell utforming	Vurdert ut fra terreng, atkomst og nærhet til offentlige tilbud.
Folkehelse	Arealplanens innvirkning på folkehelse skal vurderes. Henger sammen med punktene over.
Næringsliv og sysselsetting	Et av formålene for kommuneplanen er å legge til rette for utvikling/etablering av næringsliv og arbeidsplasser. Det skal her vurderes arealplanens virkninger i forhold til sikring av

## Planprogram for revidering av kommuneplanens arealdel

	eksisterende næringsliv og muligheter for nyskaping.
Havbruk og fiskeri	Nærhet til eksisterende og planlagte havbruk blir vurdert sammen med viktige fiskeriinteresser. Det blir laget eget temakart "Marin sektor".
Infrastruktur, transportbehov og kommunalt tjenestetilbud	Vei, vann, avløp, barnehager og skoler m.m. samt vurdering av trafikkforhold og trafikksikkerhet på hovedveier, gang- og sykkelstier, havner, kaier samt vurdering av kollektivtrafikk.
Reindrift	Det vil bli utarbeidet eget temakart over arealer benyttet til reindrift
Reiseliv	Steigen har et stort potensial og mulighet for utvikling av et reiseliv basert på kommunens landskap og rike natur- og kulturverdier. Arealplanens virkning i forhold til utvikling av en bærekraftig reiselivsutvikling skal vurderes.
Risiko og sårbarhet (ROS)	For alle de nye utbyggingsområdene i kommunen skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsvurdering for naturbetinget fare (ras, flom, vind, havstigning m.m.). Naturbetinget fare må spesielt vurderes i forhold til marine hav- og strandavsetninger og i potensielle rasområder. Det skal gjennomføres en overordnet vurdering av de ulike risikomomentene for de eksisterende områdene for å avklare behovene for mer detaljerte analyser. Utsatte arealer angis på plankartet som hensynsoner med tilhørende bestemmelser.

### 6.2 Metoder

Forskrift om konsekvensutredninger av 1.7.2009 og veileder, versjon mai 2006 legges til grunn for utredningsarbeidet.

I hovedsak gjelder at planforslagets vesentlige konsekvenser i forhold til de ulike temaområder skal utredes så langt planforslaget gir et faktisk grunnlag for vurderingene. Utredningsarbeidet må være beslutningsrelevant i forhold til det gjeldende plannivået.

Verdi – og konsekvensvurderingen, samt kvaliteten på datagrunnlaget bør synliggjøres etter et system som viser verdi og konsekvens, +/- eller som tall. Her kan Statens Vegvesen, handbok 140 legges til grunn, eventuelt nye veiledere om konsekvensutredning i kommuneplan. I tillegg skal det gjøres en skriftlig vurdering der det er naturlig. Utgangspunktet er at denne framstillingen, sammen med tekstdelen til planen skal tilfredsstillende kravene i § 8 i forskrift om konsekvensutredninger.

Så langt som mulig skal konsekvensvurderingene basere seg på foreliggende og oppdaterte kunnskaper, naturbaser, eksisterende utredninger/registreringer og analyser som har gyldighet for planområdet.

Det skal i planen kort redegjøres for datagrunnlag og metoder som er brukt for å beskrive konsekvensene.

Verdivurdering:	Konsekvensvurdering:	Datagrunnlag:
* =Liten verdi	-1/+1 =Små negative/positive konsekvenser	A =Godt
** =Middels verdi	-2/+2 = Middeles negative /positive konsekvenser	B =Middels godt

# Planprogram for revidering av kommuneplanens arealdel

*** =Stor verdi	-3/+3 = Store negative/positive konsekvenser	C =Mangelfullt
-----------------	--	----------------

*Eksempel på system som viser verdi- og konsekvensvurdering*

## 7 Planprosess og medvirkning

### 7.1.1 Informasjon og medvirkning

Det skal sørges for en bred medvirkning i planarbeidet og det vil bli nyttet ulike arenaer for medvirkning. Det vil bli arrangert åpne møter i følgende grender og tettsteder; Follstranda, Nordfold, Leines, Leinesfjord, Nordskot, Dyping, Bogøy og Engeløya. Kommunen er også åpen for å arrangere møter med velforeninger eller lignende andre steder hvis det er spesielle problemstillinger som ønskes diskutert. Medvirkningsmøtene forutsettes arrangert i regi av grendelag o.l. og gjennomføres i form av tilrettelagte arbeidsmøter/gruppearbeid. På denne måten vil man kunne oppnå involvering av alle møtedeltakerne og et bredt spekter av innspill.

Næringslivet i kommunen må spesielt aktiveres i form av møter med lokale næringslivsorganisasjoner og representanter for næringslivet i kommunen, som for eksempel næringsforum, fiskarlag, oppdrettsnæring, bondelag m.v. Lag og foreninger vil bli særskilt kontaktet for medvirkning.

Når det åpnes for innspill/folkemøter skal dette gjøres kjent ved hjelp av annonser, plakater, oppslag i media, på sosiale medier osv. Ved siden av debattmøter/folkemøter vil det bli åpnet for direkte kontakt med innbyggere ved hjelp av kommunens internettside/epost og lignende.

I tillegg vil det søkes en nær kontakt med statlige og fylkeskommunale organer gjennom planprosessen, herunder Fylkesmannen, fylkeskommunen, Sametinget, Fiskeridirektoratet, Kystverket, Direktoratet for mineralforvaltning, reindriftsforvaltningen, vegvesenet, NVE.

Plan- og bygningslovens bestemmelser om høring/offentlig ettersyn vil bli fulgt.

### 7.1.2 Organisering

Kommunestyret har i henhold til § 3-3 i pbl selv ledelsen av den kommunale planleggingen og skal vedta kommuneplanen. Kommunen organiserer selv arbeidet med planleggingen etter kapittel 11 og oppretter de utvalg og treffer de tiltak som finnes nødvendig for å gjennomføre planleggingen.

Dersom planprosessen skal bli vellykket, forutsettes en organisering og framdriftsplan som er hensiktsmessig. Plan- og ressursutvalget har en sentral rolle i dette planarbeidet og foreslås som politisk styringsgruppe. Politikerne vil sammen med administrasjonen delta på folkemøter, arbeidsmøter etc.

På administrativ side vil rådmannen ha det overordnede ansvaret for planleggingen og organiserer arbeidet slik det er hensiktsmessig. Enhet for plan-, utvikling og drift vil ha et hovedansvar for framdriften der plan- og miljøvernleder og avdelingsleder vil være sentrale. Utover det vil andre kommunale etater bli trukket inn i arbeidet etter behov. Spesielt nevnes barnerepresentant, skoler, barnehager, kommuneoverlege, folkehelsekoordinator, rådet for funksjonshemmede etc.



## Planprogram for revidering av kommuneplanens arealdel

### 7.1.3 Framdriftsplan

Aktivitet	Tidsrom/Dato
<b>Oppstart</b> Plan- og ressursutvalget – Vedtak om at forslag til planprogram legges på høring. Høring av planprogram (6 uker). Møte med regionale myndigheter for å drøfte planprogram/sentrale utfordringer? Kommunestyret- Planprogrammet fastsettes	8.5.12     August 2012
<b>Registreringer</b> Utarbeide temakart bruks- og verneinteresser Utredninger (Naturbetinget fare, funksjonell strandsone etc)	Mai 2012 – sept. 2013
<b>Innspill og medvirkning</b> Åpning for innspill om arealbruk etc Folkemøter Møter med næringsliv, andre grupper Annonsering/bekjentgjøring	August – desember 2012
<b>Merknadsbehandling/konsekvensutredning</b> Her blir de ulike forslagene digitalisert og sammenstilt. -Konsekvensutredning utføres -Første planutkast utarbeides -Drøftinger i Plan- og ressursutvalg underveis Det må underveis vurderes om det skal avholdes møter med berørte parter, særlig på fylkesnivå (planforum).	Januar – desember 2013
<b>Behandling forut for høring</b> Planutvalgets drøfting/behandling av planutkast (1. gangs behandling)	Januar 2014
<b>Høring og offentlig ettersyn</b> - Statlige myndigheter og fylkeskommunen - Regionale og lokale organisasjoner - Annonseres for allmennheten og grunneiere Høringsfrist min 6 uker -Planutkastet gjengis på Internett. Interaktivt og PDF-format. Eventuelle møter – presentasjon av planen	Februar – april 2014
Eventuell 2. gangs høring Hvis det etter ordinær høring gjør vesentlige endringer i planutkastet, må disse endringene legges ut til ny offentlig ettersyn. Dette må påregnes.	September – november 2014
<b>Merknadsbehandling 1. (og 2.) gangs høring</b> Innspill til planen vurderes av administrasjonen og behandles av Plan- og ressursutvalget. Nye forslag konsekvensutredes. Eventuelle forhandlingsmøter mellom ulike parter og statlige etater avholdes.	Mai – desember 2014
<b>Endelig Vedtak</b> Endelig vedtak gjøres av kommunestyret hvis ikke innsigelse til planen.	Februar 2015
<b>Kunngjøring</b>	

## Planprogram for revidering av kommuneplanens arealdel

---

Fremdriften vil kunne skje raskere hvis det settes av mer ressurser til planprosessen, men vil også kunne forsinkes ved større utredningsbehov, innsigelser etc.

## SØKNAD OM MIDLER FRA KULTUR OG NÆRINGSFONDET

Saksbehandler: Per Løken  
 Arkivsaksnr.: 12/472

Arkiv: NAVN Pedersen, Anders

**Saksnr.:** Utvalg  
 50/12 Plan- og ressursutvalget i Steigen

**Møtedato**  
 08.05.2012

**Forslag til vedtak:**

Anders Pedersen innvilges et etablerertilskudd på kr 37.500 ( 75 % av søknadsbeløpet: 50.000 kr) til utredning av mulighetene for videreforedling av laks i Steigen.  
 50 % kan utbetales på grunnlag av dokumenterte utgifter, resten kan utbetales når sluttrapport foreligger.

**Saksutredning:**

Anders Pedersen bor og jobber i Steigen. Han driver sammen med sin far Steig Transport. Anders har en allsidig bakgrunn, og har gått på etablererkurs og har syslet med planer om å jobbe med videreforedling av laks.

Anders har presentert sine planer for Steigen Kommune. Han har fått ei anbefaling å jobbe videre med ideen og utrede realismen i å få dette til.

Saksbehandler har vært i kontakt med Innovasjon Norge. De har et nøkternt forhold til slike ideer, og er ikke særlig villige til å gi noe etablererstipend. De hevder at det fins mye kunnskap om dette både hos Nofima i Tromsø og forskningsparken i Bodø.

Det er likevel et stort arbeide å sette seg in i alt dette og lage et forprosjekt.

Anders Pedersen har på dette grunnlaget sendt en søknad til Steigen Kommune om et etablererstipend for å utrede prosjektet.

Søknaden lyder på kr 50.000 som innebærer kjøp av konsulenttjenester, kompensasjon for tap av egen inntekt og noe reiser.

Etter Innovasjon Norge sine regler kan en gi etablererstipend opp til 75 % av kostnaden. Det vil være naturlig å følge samme retningslinjer for Steigen kommune.

**Vurdering:**

Etablering av nye arbeidsplasser er en minnimumsfaktor i Steigen. Etablering av foredlingsindustri basert på lokale råvarer er interessant. Det viser seg at det kan være grunnlag for det, eks sushi-produksjon på Vega og videreforedling knyttet til Inge Berg sine anlegg i Vesterålen.